

近鉄白子駅周辺公共施設を活用した
公民連携事業の可能性にかかる
サウンディング型市場調査

〔結果概要〕



1 調査の目的

本調査は、白子駅周辺エリアに位置する子育て応援館をはじめとした複数の公共施設を対象として、個々の施設単独での再生・活用ではなく、これらを相互に関連付け、「点の整備」を「面的なエリアマネジメント」へ拡充することによる白子エリア活性化の実現を目的として、その核となる「子育て応援館の再生」と「複数施設の再編により生み出される余剰施設・空間の利活用」について、民間事業者との対話により、様々な可能性について意見交換するために実施しました。

2 対象施設

(1) 子育て応援館 (2) 白子公民館 (3) 白子コミュニティセンター

3 調査実施スケジュール

実施要領の公表	令和8年5月13日(水)
現地見学会の開催	令和8年6月25日(木) / 令和8年6月26日(金)
対話の実施	令和8年7月29日(水) ~ 令和8年8月5日(水) のうち4日間

4 対話参加事業者

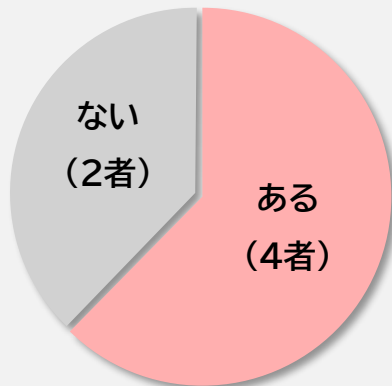
6 事業者
(内5事業者が現地見学会に参加)

5 対話結果概要

子育て応援館の事業的価値について

今回最も重要視した子育て応援館の活用ポテンシャルについては、特徴ある空間構成を高く評価し活用の意向を示す意見があった一方で、その独創性が汎用性の低さとも評価されること、また、国道からの敷地の視認性の低さから、民間独立採算による商業利用の可能性は低いとの意見がありました。

Q.建物の活用ポテンシャルはあるか



「今の時代では稀な造りの独創的建物であり、ポテンシャルは高い。」

A社

「非常に関心は高く、特に体育館のような吹き抜け空間は、広域から集客できるポテンシャルがある。」

C社

「子育て支援等公共に近いサービスなら可能性はあるが、純粋な商業施設としての活用は厳しいと考える。」

D社

Q.立地のポテンシャルはあるか

「広域から国道経由で人を呼び込むことが可能。」

A社

B社

C社

「近鉄白子駅周辺に、市民がワクワクしながら集まれる場所をつくることは、エリア全体の価値向上に繋がる。」

E社

「国道に面しているが、間口が狭く商業利用を考えると視認性が足りない。」

D社

F社

対話テーマに基づく概要一覧(1)

対話項目	評価・提案の内訳			主な事業者からの意見
活用ポテンシャル 【子育て応援館】	建物	○(高い)	4者	・ポテンシャルは高い。今の時代には作れない独創的な建物 A社 ・文化的価値が高く、公民連携を推進する立場として残していきたい建物 B社 ・特に体育館のような吹き抜け空間は、広域から集客できるポテンシャルがある C社
		×(低い)	2者	・純粋な商業施設としての活用は厳しいと考える D社 F社 ・建て替えて機能的な建物を配置した方が、民間活力を引き出しやすい D社 ・ゼロベースで再構築する方が、利便性や管理効率が向上し、エリア価値に寄与する F社
	立地	○(高い)	4者	・広域から国道経由で人を呼び込むことが可能 A社 B社 C社 ・近鉄白子駅周辺に、市民が集まれる場所を作るとは、エリア価値向上に繋がる E社
		×(低い)	2者	・国道に面しているが、間口が狭く商業利用を考えると視認性が足りない D社 F社 ・民間保育施設の誘致、図書館と公民館等を一体化した多機能施設なら可能性はある F社
活用ポテンシャル 【公民館】 【コミュニティセンター】	建物 立地	○(高い)	—	・公民館に子育て支援機能を移転するなど、機能の入替えについては検討の余地がある B社 ・公民館、コミュニティセンターでの新展開は現時点ではアイデアが浮かびにくい C社
		×(低い)	6者	・まずは子育て応援館を面的な賑わいをつくる起爆剤として優先すべき E社 ・現機能を子育て応援館へ集約する場合、跡地は売却して整備費に充てるのが現実的 F社
行政機能 (地区市民センター) 貸館機能 (公民館、コミュニティセンター) の集約可能性 【子育て応援館】	民間事業 + 行政機能 貸館機能	○(条件あり)	6者	・民間事業を実施する上で、行政機能の入居は収益の下支えとして有効であり、利用者の信頼感向上にも繋がる B社
		×(不可)	—	・多世代交流を促す意味で有効と考えるが、既存建物内では面積不足のため敷地内への新築を組み合わせるべき C社 ・既存建物への集約ではなく、敷地内余剰地への建物新設を検討すべき D社 ・行政機能による日常的な人流があれば、民間収益事業の安定に寄与する E社

対話テーマに基づく概要一覧(2)

対話項目	評価・提案の内訳			主な事業者からの意見
事業期間 【子育て応援館】	事業期間	10年程度	1者	・屋内遊び場のような事業であれば、物価高騰や遊具の修繕サイクルを考慮し、10年程度で考えるのが現実的 C社
		15年程度	2者	・15～20年あれば投資回収できる可能性はある E社 ・昨今の金利上昇と資材高騰がリスクを踏まえると、長くても15年程度が妥当 F社
		20年程度	1者	・オフィス系なら20年程度が目安、ホテルなど投資が大きい事業は30年でも回収が難しい B社
		30年程度	1者	・リース方式であれば30年は妥当、建築費高騰により35年など長く設定するケースが増えている D社
提案内容 事業手法 【子育て応援館】	公共事業	子どもの屋内遊び場	1者	・象設計集団による独創的な建築レガシーを活かしたここにしかない「屋内遊び場」 C社 ・DBO方式の改修により、建物の基本性能は市が担保し、内装や遊具、運営を民間が担う役割分担が現実的
	民間事業	子どもの屋内遊び場	1者	・猛暑や天候に左右されない「屋内遊び場」 A社 ・集客力のあるカフェ等の併設によっては、独立採算による参入の余地はある
		インキュベーション	1者	・文化的価値やアカデミックな雰囲気を活かした「インキュベーション施設」 B社 ・市が最低限の初期投資を行い、事業用設備投資や運営を民間が担う役割分担が必要
		スポーツ練習場	1者	・敷地余剰地に「屋内スポーツ施設」を新設、既存建物は「教育・交流拠点」を段階的に整備 ・新設部分は、パートナー企業等の協力を得て、民間単独投資の検討可能 E社

6 サウンディング結果を踏まえた今後について

今回のサウンディングにより、対象施設の活用可能性について多くのご意見をいただきました。この内容を踏まえ、近鉄白子駅周辺公共施設を活用した公民連携事業の可能性について、引き続き検討を進めていきます。