

令和7年度第2回自治体等FM連絡会議(東京大会)報告

高野 さち子

東京都 財務局建築保全部 工務課

1. はじめに

令和8年1月30日(金)に東京辰巳アイスアリーナにて、令和7年度第2回自治体等FM連絡会議(東京大会)を開催しました。

本連絡会議では、「公有財産の『生かし方』～行政に求められるもの～」をテーマに、現地開催とWeb上での録画配信を併用し、現地参加者87名、配信参加者31名、合計118名にご参加いただきました。

公共建築のFMと保全のネットワーク山本康友委員長より開会のあいさつの後、民間事業者との連携や既存公共施設の改修を通じた施設の有効活用、新たな価値の創出など、公有財産に関する近年の取組について、3名の講師より具体的な事例を交えながら、課題解決に至るまでの過程等をご講演いただきました。

また、会場である「東京辰巳アイスアリーナ」の現場視察も併せて行い、大規模施設の用途変更に伴う工夫や改修後の施設運営の状況を実際に確認することで、取組の理解を深める機会となりました。



写真1 東京辰巳アイスアリーナ

2. 講演

1) 横須賀市の『民官』連携について

横須賀市経営企画部企画調整課 次長

若麻績 順哉 氏

はじめに、横須賀市の若麻績氏より、横須賀市における民官連携の取組について、組織体制や考え方、具体的な事例を交えながらご紹介いただきました。

横須賀市では、民間事業者との連携を推進するため、全庁の窓口として民官連携推進担当課を設置し、「オープン・チャレンジ・フレンドリー」を合言葉に、前例や既存の枠組みにとらわれない柔軟な対応を重視しています。

横須賀市は、多様な観光地と産業がある一方で、今後も人口減少が避けられない状況にあります。そこで横須賀市では、定住人口の増加ではなく、地域を訪ねる「交流人口」を増やすことを重視し、人やお金、活動が市内へ流入する仕組みづくりを進めています。

その中で重要となるのが、公有財産の活用です。単に売却や貸付を行うのではなく、民官連携によって新たな価値を生み出し、地域のにぎわい



写真2 横須賀市 若麻績氏

や課題解決につなげることを目指しています。そして、観光、スポーツ、エンターテインメントといった分野も、地域経済を支える重要な要素として位置付けています。

また、講演の中で強調されていたのが、「稼ぐ自治体」という言葉に対する問題意識です。自治体が利益を得ることを前面に出すと、民間事業者にとって参入のハードルが高くなる場合があるため、行政が儲けるという発想ではなく、未利用施設にかかる維持管理費の削減など、歳出を抑えつつ、最終的に地域全体にメリットをもたらすことを重視されていました。

さらに、民官連携を進める上で重要なキーワードとして「雑談」を大切にすることを挙げられていました。形式的な提案募集や正式な案件だけでなく、何気ない会話の中から新たな連携のきっかけが生まれることも多く、対話を通じて事業者の強みを引き出す姿勢を重視されています。加えて、行政の条件を押し付けるのではなく、「民間ファースト」の発想転換により、規制緩和や柔軟な対応を行いながら、土地や施設を動かしていくことを意識されていました。

講演では、浦賀駅前周辺地区活性化事業や、市営住宅跡地を活用した「なりわい住宅」、海岸沿いの駐車場をアートで再生した事例など、多様な民官連携の事例が紹介されました。

中でも印象に残っているのは、田浦月見台住宅跡地の事例です。丘の上に位置し、幅員4メートル未満の道路の先にあるなど、居住環境としては不利で廃墟化していた住宅地が、住宅の一部を店舗として活用することで、商いを始めたい事業者が集まり、入居率は96%まで向上しました。さらに、マーケットの開催などを通じて、多くの人でにぎわう場へと再生されています。

これらに共通しているのは、公有財産を民間事業者へ無償で貸し出し、イベントや集客による地域の活性化につなげるとともに、交流人口の増加や地域全体の魅力向上といった広い視点から再構

築している点です。

若麻績氏は講演の最後に、「土地としてポテンシャルがあって民間事業者が欲しがるとにかく貸し、若い世代に負の財産をなるべく残さない。1つでも貸して進める。」という言葉が述べられていました。この言葉は公共建築物の施設管理において多くの人が意識すべき言葉だと思いました。

2) 広島県庁舎敷地有効活用事項について ～ファシリティマネジメントからのアプローチ～ 広島県自治総合研修センター 総括研修企画監

長延 亮作 氏

次に、広島県の長延氏より、広島県庁舎敷地の有効活用事業についてファシリティマネジメントの視点から、背景、検討プロセス、事業内容、そして成果をご紹介します。

広島県では、老朽化や耐震性の課題を抱える県有施設を、将来にわたって安全かつ効果的に活用していくため、「公共施設等マネジメント方策」を策定し、施設の長寿命化や維持管理コストの縮減、県有資産の有効活用に取り組んでいます。その中では、単に建物を維持・更新するだけでなく、社会や環境への貢献、まちづくりへの効果といった視点も重視されています。

こうした考え方のもとで進められたのが、広島県庁舎敷地の有効活用事業です。県庁舎は耐震化



写真 3 広島県 長延氏

工事を完了した一方で、敷地の一部は駐車場として利用されるなど、必ずしも都心立地を活かしきれていない状況にありました。そこで、県庁舎敷地の一貫した有効活用によるまちづくりとして再構築し、周辺地域の活性化につなげることが検討されました。

事業検討にあたっては、行政側の考えを一方的に示すのではなく、サウンディング型市場調査を実施し、民間事業者との対話を通じて、実現可能性の高い事業内容等を丁寧に整理されていました。その結果、カフェやショップを中心とした「憩いの場」を整備し、あわせて緑地や歩行空間を再編する方向性が定まりました。

こうして整備されたのが、広島県庁前ショップ&カフェという「憩いの施設」です。この施設では、県産木材の積極的な活用、既存樹木の移植、牡蠣殻を再利用したブロックの使用など、環境や地域性に配慮した工夫が随所に盛り込まれています。また、カフェやベーカリー、コンビニなどが入居し、県職員だけでなく、来庁者や周辺で働く人、市民が気軽に立ち寄れる空間となっています。

さらに、建物の整備にとどまらず、敷地内の緑地や中庭、通路空間を一体的に整備し、ベンチの設置やイベントの開催、シェアサイクルの導入などを行うことで、人の滞留や回遊を生み出しています。これにより、従来は通過点であった県庁舎周辺が、滞在し、交流する場へと変化しています。この整備の提案も民間事業者からサウンディングで声をいただき実現したものです。

これらの取組は、公共空間の価値を高め、県有資産を新たな形で活用した点が高く評価され、グッドデザイン賞も受賞しています。本事業は、県有資産を「管理する対象」から、「人が集い、使われ、市民に愛される空間」へと転換した好例だと思いました。

3)東京辰巳アイスアリーナの改修について

東京都財務局建築保全部施設整備第一課 課長代理

宮川 壮大 氏

最後に、東京都の宮川氏より、国際水泳場を通年型アイスリンク施設へと改修した東京辰巳アイスアリーナの取組について講演いただきました。

東京辰巳アイスアリーナは、もともと東京辰巳国際水泳場として整備され、国際大会の開催や、東京 2020 大会では水球競技会場として使用されるなど、都内の水泳競技の中核施設として長年活用されてきました。一方、近接地に東京アクアテイクスセンターが新たに整備されたことを受け、東京 2020 大会後の施設機能の在り方について検討が進められました。

その結果、都内では施設数が少なく、利用ニーズの高い通年型のアイスリンク施設として再整備する方針が示され、既存施設を活かした改修によって、東京辰巳アイスアリーナとして生まれ変わることとなりました。本施設は、都立施設として初の通年アイスリンクであり、競技大会から都民の一般利用まで、幅広い利用を想定した施設として位置づけられています。

改修工事では、既存躯体を有効に活用しつつ、国際大会にも対応可能なメインリンク及び練習用のサブリンクを整備しました。加えて、水泳場からアイスリンクへの転用に伴って増加する空調負荷に対応するため、開口部への遮熱フィルムの設



写真 4 東京都 宮川氏

置や壁面への断熱材施工など、建物全体の断熱性能向上が図られています。また、環境負荷の低減に配慮した設備更新や、観客動線及びバリアフリー機能の向上など、利用者の利便性に配慮した改修内容についても紹介がありました。

さらに、築後約30年が経過していることから、老朽化への対応も併せて実施されています。具体的には、サブリンク部分における特定天井対策工事で、以前はネットで覆われていた天井をアルミ幕天井に改修し、光を反射させることで、照明設備の設置個数を抑えながらリンクを照らす工夫がなされました。これにより、氷への熱負荷を削減するなど、安全性および機能性の確保を目的とした改修が行われました。

本事例は、老朽化への対応にとどまらず、社会的ニーズを踏まえた用途転換により新たな価値を創出した公共施設マネジメントの一例として、今後、施設の活用を検討する上で参考となる内容でした。

3. 施設見学

本大会では、会場である東京辰巳アイスアリーナを講師である宮川氏ほか2名の案内のもと、施設の現地視察を行いました。

視察では、講演でも説明があった旧水泳場を通年型のアイスリンク施設へと用途転換するにあたり講じられた工夫について、現地を巡りながら改めて説明がありました。見学では、観客席からメインリンク全体を確認した後、リンク際まで移動し、さらに隣接するサブリンクの順に見学しました。

講演の中で紹介された開口部や壁面における遮熱・断熱対策については、実際の施工状況を確認することができました。

今回の施設見学を通じて、大規模施設の用途変更にあたり、既存建物の特性を踏まえながら、競技特性や利用形態を考慮した工夫が行われていることを実際に確認することができ、理解を深める

機会となりました。



写真 5 東京辰巳アイスアリーナ メインリンク

4. おわりに

今回の連絡会議では、「公有財産の『生かし方』～行政に求められるもの～」をテーマに掲げ、各講演を通じて、公共施設を単なる維持管理の対象として捉えるのではなく、社会ニーズや地域特性を踏まえて「生かす」視点を持つことの重要性を再認識しました。

今回の連絡会議で千葉市、射水市、松山市、東京都は任期満了により幹事を卒業し、来年度からは今年度から引き続き務める横須賀市と玉名市に加え、土浦市、ひたちなか市、大分市、串間市の4市が新たに幹事を務めます。

また、引き続き行われた交流会においても、参加者同士による活発な意見交換が行われ、自治体間における情報共有や人的ネットワークの構築につながる大変有意義な交流の場となりました。

なお、今回は熊本県玉名市で、令和8年8月6日及び7日の2日間で開催予定です。今後も多くの関係者が現地に集い、さらなる知見の共有と交流が図られることが期待されます。

最後になりますが、ご登壇いただいた皆様をはじめ、本連絡会議の開催にご尽力いただいた関係者の皆様、そして大会運営を担っていただいた幹事の皆様に、心より感謝申し上げます。