

【町民が事業者となる持続可能なまちなか公的不動産再生モデルの構築－3年スキーム構築のためのベースづくり－】  
【分野:スモールコンセッション】【対象施設:遊休公的不動産】【事業手法:不動産特定共同事業 等】

### ①調査概要

#### ○調査目的

神奈川県下唯一の過疎地域の指定を受けている真鶴町では、町保有遊休公的不動産が多数あり、将来に渡り、当該不動産の維持管理を地方公共団体のみで持続させていくには多くの課題がある。本事業では、課題解決のため、官民連携して公的遊休不動産を活用するスキームを3年かけて構築することを目的とする。

#### ○解決したい課題

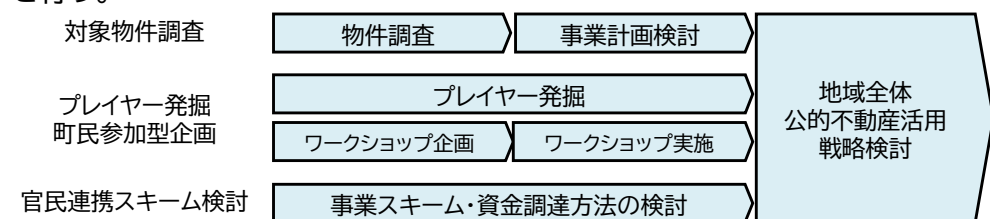
町保有遊休公的不動産の維持管理コスト増大への対応・遊休公的不動産活用のための持続可能な資金調達手段への対応

#### ○調査内容

町保有遊休公的不動産の調査/町民参加型ワークショップによるプレイヤー発掘調査/官民連携ファンドスキームにおける資金調達方法の選択肢調査

### ②実施方針・フロー

官民連携による遊休公的不動産活用スキームを3年かけて構築することを目指す。本調査では、地域プレイヤーの発掘および事業計画を検討するとともに、町全体の公的不動産再生スキームおよび地域で掘り上げていくための戦略検討を行う。



### ③地方公共団体概要

#### ○基礎情報

- ・ 面積:7.02km<sup>2</sup> ※神奈川県内で2 番目に小さな町
- ・ 人口:6,624人/世帯数:3,399世帯

#### ○抱える課題

- ・ 「過疎地域自立促進特別措置法」に基づき、平成29年4月1日に過疎地域指定
- ・ 20年後の人口は、4,000人を下回る見込み。
- ・ 町所有の公的不動産の中には、民間建物を譲り受けた不動産もあり、これらの維持管理・活用が課題。

#### ○取り組み状況

- ・ 10年程前より、町と町民で活性化プロジェクトを実施。町民による活性化の取り組みとともに、近年は、移住者(Uターン・Iターン)による宿泊施設・カフェ 飲食店・書店等の施設が増加。

### ④スキームの概要

○町民が事業者となるまちなか公的不動産再生モデルの検討ステップ

#### ①STEP1 | 人材育成(事業者育成プログラムの実施)

- ・ 公的不動産を活用できる町民事業者をまちぐるみで育成するプログラム実施
- 《留意点》既存の民間まちづくり主体や官民連携まちづくり活動との連携方法

#### ②STEP2 | 実行力ある組織構築

- ・ 複数の公的遊休不動産活用に取り組める実行力ある中間支援組織の構築
- 《留意点》既存官民連携まちづくり活動との連携/不足リソース・ノウハウ充足

#### ③STEP3 | 地域ファイナンススキームの構築

- ・ 不動産証券化等を活用した官民連携ファンドの仕組みを検討
- 《留意点》自治体の資金調達方法(地域金融機関連携/官民連携ファンド)

○検討スケジュール:上記ステップを3ヶ年かけて構築を目指します。

#### ○期待される効果

- ・ 自治体と連携しながら不動産事業を実行・創出・運営することができる民間プレイヤー・中間組織構築
- ・ ファイナンス構築のスキームが、地域内複数の公的遊休不動産利活用に地域内民間活力(町民)を導入し続ける持続可能な仕組みになりうると考える。

