

徳島県美波町

遊休公的不動産と空き家活用による「にぎやかそ」の実現

【テ－マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）
【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / **その他（ 空き家 ）**
【事業方式】 **コンセッション** / **その他のPFI** / 包括的民間委託 / **その他（ ）**

旧校舎や空き家、休耕地、放棄林等の遊休不動産の有効的な利活用を推進するため、民間の技術・ノウハウを活用して遊休不動産バンクの整備及び、産学金、地元住民代表からなる新たな推進プラットフォームの整備するなど新たな管理・運営の仕組みをつくる。

①解決したい課題

【本町の概要】 人口：約6千人、面積：140.74km²（うち森林・耕地面積約90%）、立地：徳島県南部（四国の右下）、対象となる公共施設等の概要（2項に整理）

【ニーズ】 “にぎやかそ”にぎやかな過疎の町美波町

- 「にぎやかそ」とは賑やかな過疎のこと、人口減少化にあっても住民と訪問者が相互に賑わいを創出し続けることを意味します。具体的には、サテライトオフィス誘致や2地域就労・居住者のニーズに応える「デュアルスクール（他地域就学制度）」等、先駆的な取り組みを進めた結果、若者移住者の増加、また、古民家を活用した飲食店等が開業するなど、町には変化が生まれ、あらたな“にぎわい”が生まれつつあります。そうしたことを踏まえ、人口減少の進む過疎の町であっても、内外から人が集い、開業や起業が相次ぐにぎやかな町を、このキャッチフレーズのもと、町民・関係者一丸となって目指すことを目標とし宣言、“にぎやかそ”町民憲章を策定した。
- 本町には、四国88箇所の23番札所薬王寺や日和佐うみがめ博物館カレッタがあり、年間約80万人の観光客が訪れます。歴史や文化、自然環境に恵まれていますが、交通体系の変化や宿泊施設の減少に伴い、観光客の滞在や回遊を促す仕組みについて、地域資源を活用した魅力あるまちづくりを官民連携で検討している。
- 1950年日和佐中学校ウミガメ研究班の成果が国際的にも認められ、世界初のうみがめ博物館カレッタを開館、現在、自然との共存・共生、教育・観光両面の価値の提供をに向けてリニューアル工事を実施している。

【解決したい課題】

- 現在の空き家バンクを発展的に遊休不動産バンクとして整備し、産学金言官及び地元住民代表による新たな推進プラットフォーム等の整備と効率的な運営、利用促進。
- 地域資源と観光資源の有効活用と現在の取組による滞在を促す宿泊・滞在施設等の整備、既存公的施設の有効活用を含めた管理運営体制の見直しにより“にぎやかそ”の更なる発展を図る。

②課題解決の方向性等

【課題解決に向けて制約や条件】

- H21に閉校した県立高校については、活用検討協議会が設立され、これまで検討が行われてきましたが、行政間の議論の進展が無く、活用予定がない状況です。民間からの活用提案もありますが、最適なスキームを見いだせていません。
- 当町の遊休公的不動産は、今後維持管理費が財政を圧迫する要因となる可能性があります。南海トラフ巨大地震の浸水リスクや地域の理解を基にした新たな検討が必要です。
- 現在、直営の簡易宿泊施設がありますが、維持管理費用が使用料を上回っており、新たな管理運営方法の検討が求められています。
- 空き家については、行政に寄付の申し出がありますが、行政単独での活用には限界があります。

【民間事業者のニーズ提案に期待する事項】

- 地域の歴史や自然を活かした観光プログラムの開発、宿泊滞在施設の整備とプロモーションの強化が期待されます。
- 空き家バンクに対し、民間のノウハウを取り入れた効率的な運営体制の構築、デジタル技術を活用したデータベースの整備、AI技術を活用した遊休不動産の複合的利活用の最適化のための提案シミュレーション・システムの構築、マッチングシステムの構築が考えられます。
- 適切な資金計画・運営計画により投資に見合う、地域資源を活かした宿泊施設や商業施設への改修、滞在施設としての空き家活用への効果が期待されます。休耕地及び放棄林等の利活用による新たな産業の創出も期待。
- 行政との役割分担により空き家活用を促す、メリットを具体的に示す啓発活動と切れ目のない相談窓口の設置が期待されます。

【イメージ】



③課題解決のイメージ・効果

【自治体】

- 地域資源の有効活用による魅力向上と財政負担軽減による新たな施策の展開、防災性の向上、移住・関係人口の増加、地域経済の循環に寄与します。

【地域企業】

- 職人の育成（空き家の活用）等、地域の担い手を育成への効果、地域資源を活用したローカルベンチャーの創出等、地域経済の活性化を促進します。

【地域住民】

- 住民の幸福度向上による、「にぎやかそ」の実現。

その他

【現在の取組み状況等】

- サテライトオフィスについて、IT系企業から地域課題解決型の企業進出へと変化している。また、海洋環境（藻場再生、未利用魚の活用）、森林保全（四国の右下木の子会社（樺木林業：日本農業遺産認定）等環境対策に取り組む企業の注目度の向上、企業・大学との連携等による視察が増加。
- 日和佐うみがめ博物館リニューアルに併せ、うみがめ保護の歴史と地域資源を活かした特色ある環境教育提供に向け、二地域居住の検討、デュアルスクール制度の発展、サテライトキャンパス誘致調査を実施しています。
- 宿泊施設検討と併せて、地域資源を活用した食の向上について調査を実施しています。

その他（対象となる公共施設等の概要）

【遊休公的不動産（徳島県）】

①徳島県立水産高校（H21.3廃校） 徳島県海部郡美波町奥河内字弁才天（都市計画区域内、第1種中高層住居専用地域）、津波浸水リスク有（津波浸水想定3～4m）、普通財産
土地：32,658.28m²（うち一部徳島県立科学技術高等学校マリキャンパス使用：3,377.62m²） 建物：11,733.49m²（うち一部徳島県立科学技術高等学校マリキャンパス使用：1,318.89m²）

遊休公的不動産の概要

・屋内運動場	RC1 S41	877m ² （未耐震）	・管理棟・教室棟	RC5 S46、S47	3,009m ² （未耐震）
・特別教室棟	RC5 S49、S50、S54	2,995m ² （未耐震）	・武道場	S1 S45	496m ² （未耐震）
・渡り廊下	RC2 S49	173m ² （未耐震）	・渡り廊下	RC2 S54	118m ² （未耐震）
・部室	CB1 S53	83m ² （未耐震）	・寄宿舎	RC2 S45	677m ² （未耐震）
・食堂	RC1 S45	256m ² （未耐震）	・教育棟	RC2 S46	577m ² （未耐震）
・食品製造実習室	S1 S45	697m ² （未耐震）	・運動場	14,400m ² （美波町グラウンドとして貸付中）	
・駐車場	384m ² （コールセンター職員用として貸付中）				

【遊休公的不動産（美波町）】

①美波町立木岐小学校（H28.3休校）

徳島県海部郡美波町木岐字カ72,82-2（都市計画区域外）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産
土地：6,395m²、建物：1,998m²

遊休公的不動産の概要

・校舎	RC3 S56	1,417m ² （新耐震）
・体育館	RC2 S32	581m ² （未耐震）
・プール	RC H1	352m ²

②美波町立阿部小学校（H23.3休校）

徳島県海部郡美波町阿部103（都市計画区域外）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産
土地：借地、建物：1,280m²

遊休公的不動産の概要

・校舎	RC3 S60	811m ² （新耐震）
・体育館	RC1 S61	469m ² （新耐震）

③木岐こども園（H29.3休園）

徳島県海部郡美波町木岐字喜多地952,953（都市計画区域外）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産
土地：3,094m²、建物：419m²

遊休公的不動産の概要

・園舎	S1 S57、S59	419m ² （新耐震）
-----	------------	-------------------------

④阿部認定こども園（R6.8休園）

徳島県海部郡美波町阿部212-2（都市計画区域外）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産
土地：383m²、建物：213m²

遊休公的不動産の概要

・園舎	木造1 S63	213m ² （新耐震）
-----	---------	-------------------------

⑤旧美波町東町駐在所

徳島県海部郡美波町奥河内字本村141-1（都市計画区域内、第一種住居地域）、津波浸水リスク有（津波浸水想定2～3m）、行政財産
土地：271m²、建物：11,733.49m²（徳島県から購入）

遊休公的不動産の概要

・本館	RC2 S45	135m ² （未耐震）
・物置	木造1 S45	5m ² （未耐震）
・物置	木造1 H1	5m ² （未耐震）
・自転車置場	H1	10m ² （未耐震）

⑥美波町城山交流拠点施設

徳島県海部郡美波町日和佐浦444-28（都市計画区域内、用途指定無）、津波浸水リスク無、行政財産
土地：面積不明、建物：555m²

遊休公的不動産の概要

・展示場	RC地上4階、塔屋1階 S53	554m ² （未耐震；R2耐震診断実施）
------	-----------------	----------------------------------

【管理運営に課題が必要な施設】

⑥美波町文化交流施設（旧県立老人ホーム）

徳島県海部郡美波町恵比須浜字田井266（都市計画区域内、用途指定なし）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産、条例有
土地：5,221m²、建物：2,1113m²
うち活用部分 191.29m² RC2（一部平屋）S43（未耐震）
（※直営施設（簡易宿泊、貸事務所））

⑦美波町城山交流拠点施設（旧藤岡邸）（H7購入）

徳島県海部郡美波町日和佐浦444-28（都市計画区域内）、津波浸水リスク無、行政財産
土地：1,103m²、建物：309m²（H27購入）※直営施設
・簡易宿舎 木造2 H8 309m²

⑧旧J A赤松支所

土地：32,658.28m²、建物：11,733.49m² ※直営施設
・屋内運動場 RC1 S41 877m²（未耐震）
・管理棟・教室棟 RC5 S46、S47 3,009m²（未耐震）

⑨みなみマリナボ（県有施設）コワーキングスペース

徳島県海部郡美波町日和佐浦1-3（都市計画区域内、準工業地域）、津波浸水リスク有（津波浸水想定2～3m）
定期建物賃貸借契約（5年）（県→町）
徳島県立農林水産総合技術支援センター水産研究課美波庁舎本館3階の一部
管理運営委託（町→民間）
建物：1,671.60m²（うちみなみマリナボ 175.54m²）
・徳島県立農林水産総合技術支援センター
水産研究課美波庁舎本館 RC3（耐震済）

【空き家バンク】

空家バンク登録件数：33件（R7.1現在） 窓口：移住交流支援センター（美波町政策推進課内）

【空き家の状況】

計画策定状況：第2次空家等対策計画（R5.3策定）（R5年度～R9年度）

空家実態調査：R3.11～R3.12

結果：空き家件数：713件（うち活用可能な空き家：577件）

内訳 Aランク 296件（利活用可能な空家）

Bランク 281件（一部修繕すれば利活用可能な空家）

Cランク 24件（危険な状態である空家）

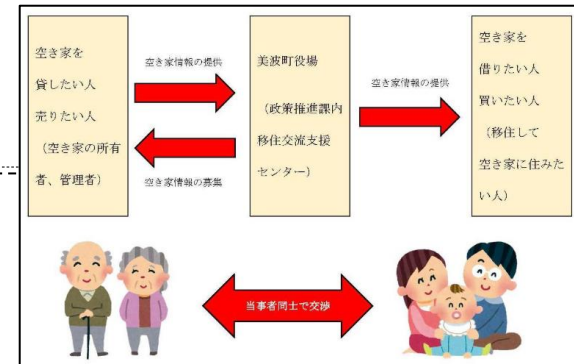
Dランク 112件（危険な状態であり、かつ周辺環境に影響を及ぼす恐れのある空家）

【空き家の課題】

相続者が所有者となっているケースが多く、空き家に対する課題認識が乏しい。

現空家バンクが移住施策中心であり、サテライトオフィス、起業等町の課題と連動していない。

所有者に対し町の活用方針の周知が不足している。
不動産活用への専門的知識が不足しており、空き家バンクが受け皿として機能していないため民間ノウハウが必要。



現在の空家情報提供の流れ