

# 民間提案型官民連携モデリング事業(R6 ⑩-A)

(実施主体:株式会社LIFULL / 地方公共団体:茨城県八千代町、栃木県那須塩原市、栃木県那須町)

【地方公共団体等が保有する公的不動産の利活用のマッチング支援】  
【分野:スモールコンセッション】【対象施設:中・小規模な公的不動産】【事業手法:マッチング手法・包括的民間委託】

## ①調査概要

- ・寄付や利用終了等の理由で中・小規模な公的不動産を自治体が有することが多いなか、物件の活用方針が明確に定まっていないこと、また、活用を希望する事業者が見つからないことが利活用に向けた課題となっている。
- ・本事業では、市町が保有する公的不動産について、住民へのアンケートやイベント参加等による利用機運醸成・需要喚起から、全国版空き家バンクサイトを通じた利用希望事業者の募集・マッチングまでを一貫して実施。

## ②調査方針・フロー

### <茨城県八千代町>

- 活用検討委員会による物件用途の検討支援  
住民・有識者による検討会議へのアンケート・事例・活用案の提案と協議支援
- 住民アンケート・地域内外向け情報発信  
物件活用意向についてのアンケート調査、リーフレット制作による内外への情報発信
- 物件内イベントの実施  
地域住民向けの物件公開イベントの実施、物件活用の対象ターゲットの検証
- 全国版空き家バンクを通じた活用希望事業者の募集  
全国版空き家バンクサイトへの物件特集ページの制作と活用事業者の募集

### <栃木県那須塩原市・那須町>

- 対象物件の絞り込み  
利用事業者を募集する公的不動産の選定と調査
- 地域ニーズ・物件特徴の調査方向性検討  
住民向けアンケート・説明会を通じた物件活用ニーズの調査
- 全国版空き家バンクを通じた活用希望事業者の募集  
全国版空き家バンクサイトへの物件特集ページの制作と活用事業者の募集



## ③調査自治体概要

### <茨城県八千代町>

人口:21,082人(令和7年1月1日現在)  
対象物件:旧中山家住宅(古民家)  
物件概要:旧中山家は江戸時代末から醤油醸造等を通して財を成し、地域経済の中心であり、町の要職も務めた名士。令和4年3月に八千代町に寄付された。



### <栃木県那須塩原市・那須町>

人口:那須塩原市 111,018人(令和7年1月1日現在)  
那須町 23,697人(令和7年1月1日現在)  
対象物件:調査開始時点では未確定だったが、協議により那須塩原市は庁舎、那須町は診療所物件を選定  
概要:庁舎移転や物件の老朽化等の理由で、使われなくなる公的不動産について、関係人口創出や住民の定住促進を背景に、新たな活用方法が求められている。



## ④スキームの概要

公的不動産の活用検討の段階に応じて、自治体を2つのカテゴリに分けた。

①活用事業者を募集する公的不動産が決まっており、将来的な改修・活用意向がある(茨城県八千代町)  
令和7年度以降の物件改修に向けて、住民ニーズのさらなる調査とイベント等の実施による活用シーンの検証、物件活用希望事業者の募集・マッチングを実施する。



②活用事業者を募集する公的不動産が未定で、利用計画もこれから検討する(那須町・那須塩原市)  
地域側・地域外での利用可能性をアンケートや全国版空き家バンクでの反響を通じて調査し、地域活性化に向け物件を活用の可能性を調査する。



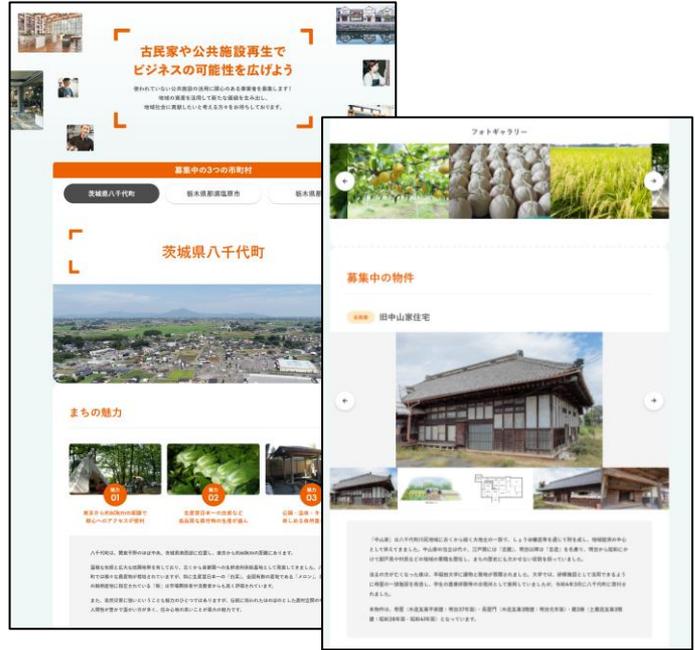
# 民間提案型官民連携モデリング事業(R6 ⑩-A)

(実施主体:株式会社LIFULL / 地方公共団体:茨城県八千代町、栃木県那須塩原市、栃木県那須町)

【地方公共団体等が保有する公的不動産の利活用のマッチング支援】  
 【分野:スモールコンセッション】【対象施設:中・小規模な公的不動産】【事業手法:マッチング手法・包括的民間委託】

## ⑤調査結果

(全国版空き家バンクサイトでの特集ページの制作)



連携自治体の公的不動産物件について、地域外の事業者に向けて活用を募集する特集ページを制作した  
 今後、特集ページの成果を踏まえ他自治体への展開を検討する

## 各対象自治体の調査結果

### ①活用事業者を募集する公的不動産が決まっており、将来的な改修・活用意向がある自治体 (茨城県八千代町)

・活用検討委員会の運営支援により、旧中山家住宅の活用案のいくつかのケース整理や、他地域の事例の提供により、地域住民や専門家による活性化に向けた議論が進んだ。

・イベントやアンケート結果(下図)、他自治体の事例をもとに活用案の具体的なイメージが醸成された。カフェ・レストラン、宿泊施設、キャンプ場、ドッグランなど多様な用途が提案され、複合型施設を目指す方向性や、若者層をターゲットとすることについて概ね合意が得られた。

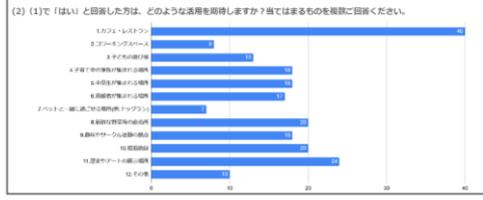
・次年度以降の具体的なサウンディング調査での調査項目の設計や、企画・設計プロポーザルの募集に向けた、町側の調査や募集の仕様検討の下地とすることができた。

### ②活用事業者を募集する公的不動産が未定で、利用計画もこれから検討する自治体 (那須町・那須塩原市)

・那須塩原市においては、黒磯庁舎について、市民アンケートにより、黒磯庁舎やその敷地の再活用について一定の期待があることが分かった。用途としては、交流拠点、商業施設、オフィス利用(オフィス・コワーキング)への期待が高く、合わせて市の地域活性化施策についても地域産業や観光の促進、移住支援、インフラの整備への期待が示された。

・那須町においては、特に地域に存在する小規模な公的不動産である旧診療所施設の活用に向け、住民への説明・意見聴取の場を設けるといった、小規模物件ならではの検討ステップを進めることができた。

### 旧中山家住宅について、どのような活用を期待するか尋ねたところ「カフェ・レストラン」という回答が最も多く(40件) 次いで「歴史やアートへの展示場所」であった(24件)



## 他自治体への横展開に向けて

### 全国版空き家バンクサイトにおける公的不動産のさらなる情報発信の検討

・空き家バンク等の情報サイト上に物件情報に掲載するまでのステップやサイトへの掲載項目を整理し、公的不動産の利用検討を進める自治体に情報提供する。  
 ・掲載までの検討に課題のある自治体に対しては、今回の住民意向調査・情報整理・検討会運営の経験から、自治体内の検討を支援する

## ⑥事業化に向けた展望

- 公的不動産の活用募集までに、情報整理や検討に自治体内で一定の課題があることが判明した。今後は、公的不動産の情報発信に向けて、物件の種類や利活用目的ごとの自治体ニーズ調査や検討手法の深化が必要となっている。
- 令和7年度に自治体ニーズの調査及び公的不動産情報発信サイトの改修計画の検討を行い、令和8年度にモデル的に事業を実施し、令和9年度に事業本格実施を想定している。

