

民間提案型官民連携モデリング事業

(スモールコンセプション 調査テーマ⑩-A)

市町が有する公的不動産の利用機運醸成及び空き家バンクと連
携した広報・マッチング支援事業

報 告 書

令和 7 年 2 月

国土交通省総合政策局
株式会社LIFULL

目次

1. 業務概要.....	- 3 -
1.1. 業務目的.....	- 3 -
1.2. 業務概要.....	- 3 -
1.3. 業務内容.....	- 3 -
1.4. 検討ステップ/検討スキーム.....	- 4 -
2. 調査先地方公共団体の概況.....	- 5 -
2.1. 地方公共団体の基礎情報.....	- 5 -
2.2. 対象施設に関する基礎情報.....	- 6 -
2.3. 自治体が抱える課題/これまでの検討状況.....	- 12 -
3. 各業務項目の実施内容・実施結果.....	- 15 -
3.1. 八千代町.....	- 15 -
3.1.1. 旧中山家住宅活用検討委員会の開催支援.....	- 15 -
3.1.2. 地域住民向けアンケートの実施.....	- 29 -
3.1.3. 地域住民向けイベントの実施.....	- 33 -
3.1.4. 物件活用周知に向けたクリエイティブ制作.....	- 39 -
3.1.5. 活用希望者の調査・マッチング支援.....	- 42 -
3.2. 那須塩原市・那須町.....	- 47 -
3.2.1. 物件活用に向けた諸条件整理（那須塩原市・那須町共通）.....	- 47 -
3.2.2. 地域住民向けアンケート（那須塩原市）.....	- 49 -
3.2.3. 地域住民向け説明会の実施（那須町）.....	- 53 -
3.2.4. 活用希望事業者の調査・マッチング支援（那須塩原市・那須町共通）...	- 55 -
4. 事業成果と課題、今後の展開.....	- 60 -
4.1. 公的不動産の活用検討別の成果と課題.....	- 60 -
4.1.1. 八千代町での成果と課題.....	- 60 -
4.1.2. 那須町・那須塩原市での成果と課題.....	- 61 -
4.2. 公的不動産の情報発信の検討による成果と課題.....	- 62 -
4.3. 今後の事業展開.....	- 63 -
4.3.1. 八千代町・那須塩原市・那須町での展開.....	- 63 -
4.3.2. 空き家バンクを通じた公的不動産の情報発信.....	- 63 -

参考資料

1. 業務概要

1.1. 業務目的

- ・自治体が保有する中・小規模な公的不動産を対象に、今後の活用検討に向けて、改修計画や利用プランの検討に必要となる情報を整理するため、地域住民の理解促進及び意見募集や、対象物件でのイベント実施による地域内外の活用希望者のニーズの有無、改修後の物件活用シーンの検証を行う。
- ・公的不動産について利用希望事業者とのマッチングを支援するため、全国版空き家バンクを通じた広報・マッチング支援を行い、空き家バンクを通じた活用希望者とのマッチングの可能性を検証する。

1.2. 業務概要

- (1) 調査業務名称 民間提案型官民連携モデリング事業（調査テーマ番号⑩-A）
- (2) タイトル 市町が有する公的不動産の利用機運醸成及び空き家バンクと連携した広報・マッチング支援事業
- (3) 調査テーマ 分野：スモールコンセプション
⑩地方公共団体が所有する小規模な遊休不動産（空き公共施設等）の利活用について、機運醸成・需要喚起から官と民とのマッチングまでを一貫して検討・支援する事業スキームの検討
- (4) 履行期間 令和6年8月2日～令和7年2月21日
- (5) 調査委託先民間事業者 株式会社LIFULL
- (6) 導入検討先地方公共団体 茨城県八千代町、栃木県那須塩原市、栃木県那須町

1.3. 業務内容

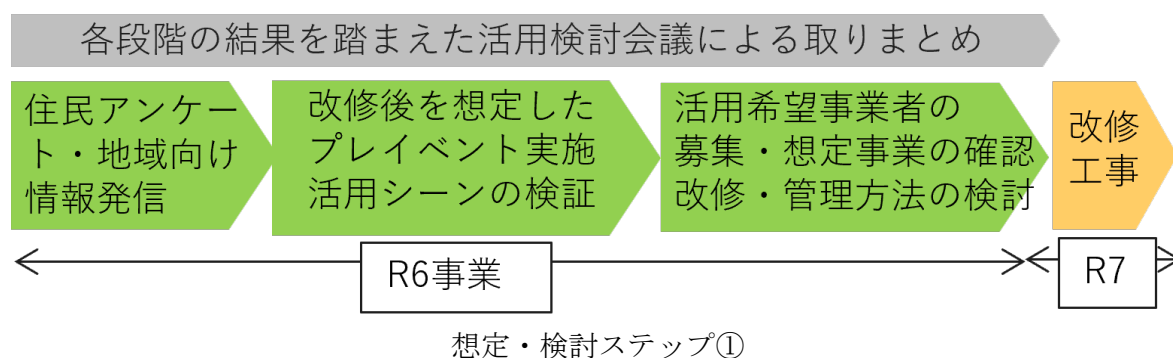
- (1) 公的不動産の民間利用を進めるにあたり、改修後に有効利用される施設にするための地域ニーズに即した計画策定方法の検証
寄付等で小規模な公的不動産を自治体が有することが多いなか、物件の活用方針が明確に定まっておらず、低利用物件の管理コストのみかかる事例が見られる。
本事業では、住民への意識醸成やニーズ調査や改修前プレイベントを通じて、物件の活用シーンが具体的に想定され、計画に反映するためのプロセスを検証する。
- (2) 全国版空き家バンクサイト等を利用した利活用希望事業者のマッチングの可能性の検証
民間による対象物件の活用にあたり、物件に関する情報をこれまで以上に詳細に発信することで、活用希望事業者の募集が全国版空き家バンク等を通じて有効に実施することができるかを検証する。

1.4. 検討ステップ/検討スキーム

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て、事業を実施する。

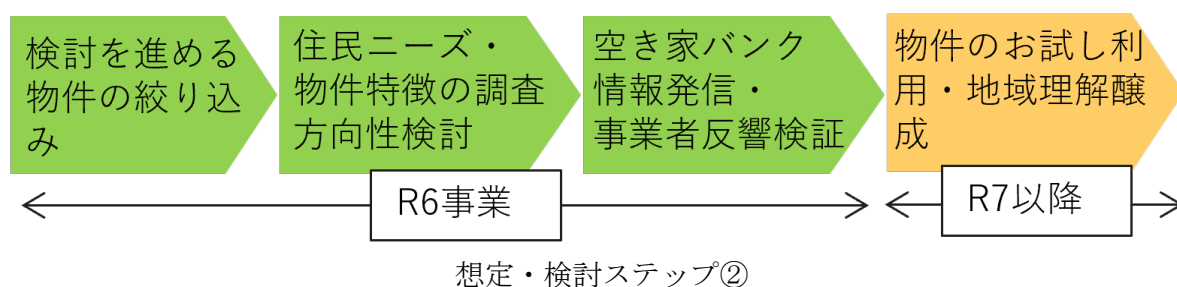
(1) 活用事業者を募集する公的不動産が決まっており、将来的な改修・活用意向がある
(茨城県八千代町)

令和7年度以降の物件改修計画の具体化に向けて、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、利用計画について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等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。



2. 調査先地方公共団体の概況

2.1 地方公共団体の基礎情報

(1) 茨城県八千代町

ア 人口

21,082人（令和7年1月1日現在）

イ 地理

面積59.1km²。関東平野のほぼ中央、茨城県の南西に位置し、首都東京へ60km、県都水戸市へ70km、科学技術の集積都市つくば市へ20kmの距離。

ウ 産業

農業が主要産業。野菜を中心に、稲作、果樹、畜産などの都市近郊型農業を展開し、首都圏の主要な食料生産基地となっている。

エ 観光

栗山観音や八町観音などの歴史的名所が点在し、自然豊かな環境が魅力。また、八千代グリーンビレッジや桜の名所もあり、四季折々の美しい風景が楽しめる。

(2) 栃木県那須塩原市

ア 人口

111,018人（令和7年1月1日現在）

イ 地理

592.8km²。栃木県の北部に位置し、東京都から150km圏、宇都宮市からは約50kmの距離にあり、広大な那須野が原の北西一帯を占めている。

ウ 産業

農業は酪農、高原野菜、水稻、いちごなど、特色ある作物を生産。商業はJR駅や幹線道路周辺に大型ショッピングモール、アウトレット等が進出。工業はタイヤ、飲料品、乳製品等の工場が立地している。

エ 観光

温泉、明治の歴史的遺産、道の駅等に多くの観光客が訪れる。

(3) 栃木県那須町

ア 人口

23,697人（令和7年1月1日現在）

イ 地理

栃木県の最北端に位置し、首都東京からは約170キロメートルにあり東京から仙台間の中間に位置する。

ウ 産業

年間500万人が訪れる観光業が主要産業。

エ 観光

歴史ある温泉、豊かな自然、美術館等のレジャー施設や宿泊施設が豊富にあることが魅力。

2.2. 対象施設に関する基礎情報

(1) 茨城県八千代町：旧中山家住宅

ア 概要：

「旧中山家住宅」は八千代町が保有する木造古民家であり、寄附を受けた後、活用について検討を継続してきた物件である。

「中山家」は八千代町川尻地域に古くから続く大地主の一族で、しょうゆ醸造等を通じて財を成し、明治から昭和にかけて副戸長や村長などの地域の要職を歴任するなど、まちの経済・歴史にも欠かせない役割を担っていた一族である。

当主が亡くなった後、早稲田大学に建物と敷地が寄贈され、大学では研修施設として活用できるように母屋の一部施設を改造し、学生の農業体験等の合宿所として使用したが、コロナ禍を経て令和4年3月に八千代町に寄付された。

本物件は、母屋（木造瓦葺平家建：明治37年築）・長屋門（木造瓦葺2階建：明治元年築）・蔵2棟（土蔵造瓦葺2階建：昭和28年築・昭和41年築）と庭で構成されており、周囲には農地・住宅地のほかに公立中学校が所在している。

現状、物件の北側部分に過去の台風等による崩落や、瓦の崩れ、雨漏りが見られることから、住居・宿泊等には利用されていない（※令和6年度中に、崩落部分の減築・一時的な屋根の防水工事を実施）。敷地内の庭木と物件の保護のため一般立ち入り禁止となっている。

イ 所在地：

茨城県結城郡八千代町大字川尻786-1



ウ アクセス：

- ・八千代町役場から車で約8分
- ・JR古河駅から茨城急行バスで約50分、車で約40分
- ・JR下妻駅から自家用車・タクシーで約15分

エ 土地面積：11,484.81㎡

オ 建物面積：390.85㎡

カ 階数・棟数：1階、1棟

キ 用途地域：市街化調整区域
 ク 付帯建物：長屋門、蔵2棟
 ケ 物件外観・間取り図等：

(物件外観：母屋)



(物件外観：長屋門)



(物件内部：和室)



(物件内部：玄関・土間)



(物件間取り図)



(2) 栃木県那須塩原市：黒磯庁舎

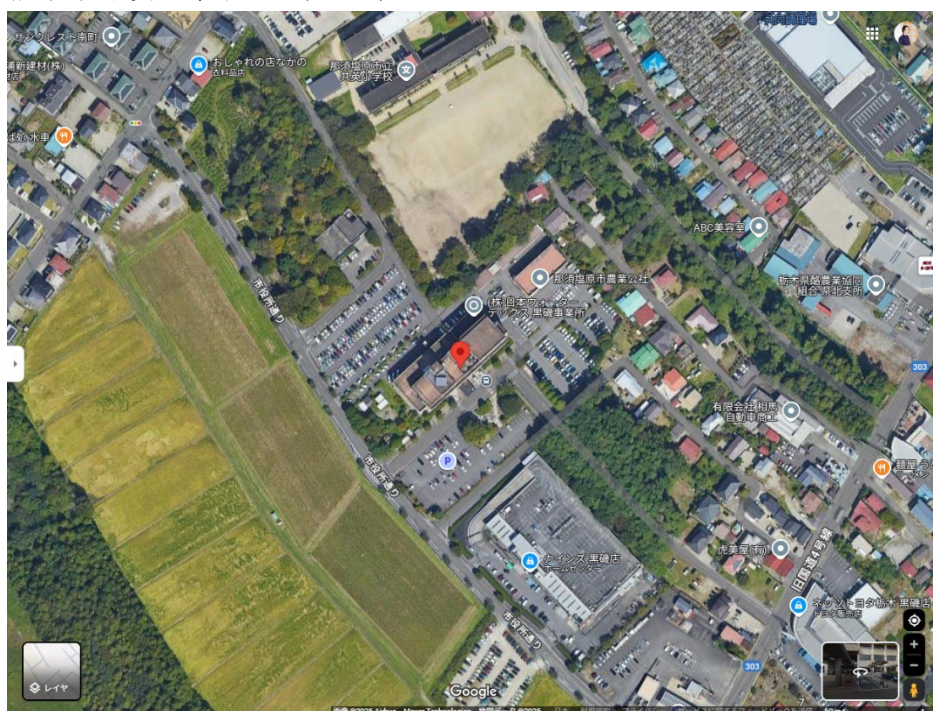
ア 概要：

「黒磯庁舎」は現在那須塩原市の市役所本庁舎として利用されている物件であり、令和9年度以降に供用開始される新庁舎への移行に伴い、物件の利用終了が検討されているものである。本庁舎1棟、東庁舎1棟と駐車場で構成され、現在、28の課室、市議会、農業公社等が所在している。

本庁舎については、地上5階、地下1階、新耐震基準のRC造により建てられ、築年数41年の建物である。住宅地や商業施設、公園、小学校、公共職業安定所に隣しているため、アクセスは比較的良好であることや、一帯は浸水地域ではなく、災害にも強く、さらに平地で広さも確保できることから更地としたうえで新たな物件の用地としても検討が可能である。

イ 所在地：

栃木県那須塩原市共墾社108番地2



ウ アクセス

- ・JR黒磯駅から徒歩20-25分、車で5分
- ・新幹線那須塩原駅から車で15分
- ・黒磯板室インターまで15分

エ 土地面積：約17,000㎡（庁舎・駐車場含む）

オ 建物面積：本庁舎 7468.24㎡、東庁舎 946.05㎡

カ 階数・棟数：本庁舎地上5階・地下1階建、東庁舎地上2階建て(1階は車庫)

キ 用途地域：第二種住居地域

ク 付帯建物：駐車場、屋外トイレ、車庫、駐輪場

ケ 物件外観・間取り図等：

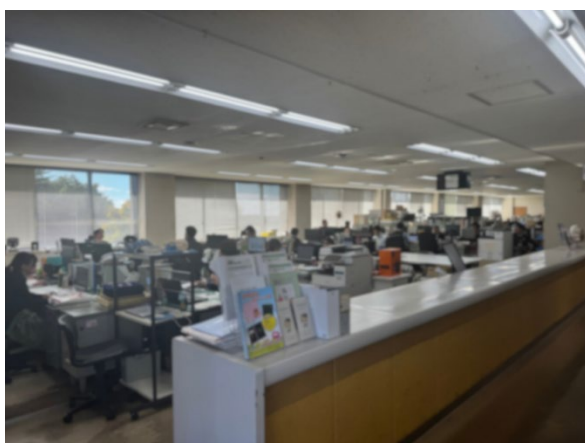
(物件外観：本庁舎)



(物件外観：東庁舎)



(物件内観：事務室)



(物件内観：会議室)



(庁舎間取り図)

本庁舎 1階



本庁舎 2階



本庁舎 3階



本庁舎 4階



本庁舎 5階



東庁舎 2階



(3) 栃木県那須町：旧芦野診療所

ア 概要：

「旧芦野診療所」は那須町の芦野地区で利用されていた診療所物件である。医療機関が無かった本地区において、公費において整備され、診療所として貸し出されていた。診療所は医師の高齢化に伴い、平成28年3月末で閉院した後は医師が亡くなるまで住居として利用され、その後は利用されずに10年程度経過している。

物件は、築年数31年、延床面積168㎡の木造平屋建であり、診療所として利用された部分と住居との併用住宅となっている。

日常的な通風・通水等がなされていないため、住居部分については床・壁等の大規模なリフォームが必須である。診療所部分を活用できれば商業施設やサテライトオフィスとして活用の可能性がある。

旧芦野地区については、古くから城下町として残り、石の美術館や歴史探訪館、さくらの名所等もあり、徒歩・自転車などで楽しむことができる里エリアとなっている。地区として今後インバウンドも見据えた新たな那須町の観光エリアとして、にぎわい創出の場となることが期待されている。

イ 所在地：

栃木県那須町芦野2705



ウ アクセス：JR黒田原駅から車で10分

エ 土地面積：751㎡（駐車場・庭含む）

オ 建物面積：168㎡

カ 階数・棟数：1階 木造

キ 用途地域：都市計画区域外

ク 付帯建物：倉庫1棟、物置1棟（物置は老朽化によりほぼ利用できない）

ケ 物件外観・間取り図等：

(物件外觀：診療所入口)



(物件外觀：住居部分)



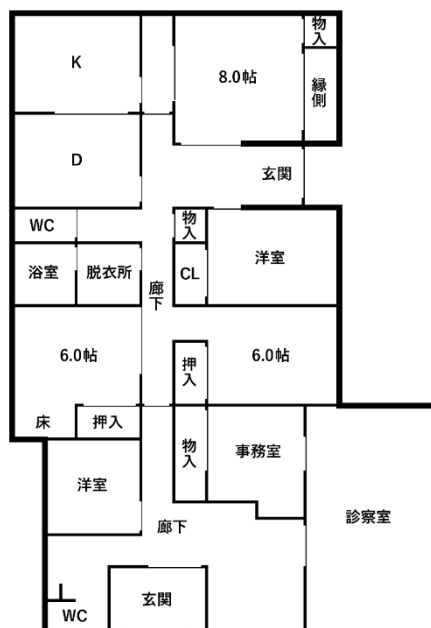
(物件内観：診療室)



(物件内観：住居和室)



(物件間取り図)



2.3. 自治体が抱える課題/これまでの検討状況

(1) 茨城県八千代町

ア 町の現状について

八千代町は、1995年の25,008人を頂点に減少傾向に転じており、2019年1月1日の住民基本台帳人口は21,180人であった。国立社会保障・人口問題研究所による推計では、2040年に17,633人まで減少すると予測されている。人口減少の要因として、少子高齢化の進展に伴い自然減が加速していること、若年層が進学や就業などを機に町外に流出し社会減が続いていることが考えられる。

八千代町では、過去、農業に関する生産流通環境や子育て支援環境への支援など一定の成果が得られた分野も多い一方、定住や交流の促進、まちの資源を活用した魅力づくり・情報発信など、人口減少に歯止めをかける施策として、より効果が期待される分野の強化について、包括的かつ継続的に取り組むべき課題として認識されている。（八千代町まち・ひと・しごと創生推進計画から一部抜粋）

イ 対象物件（旧中山家住宅）の検討背景

旧中山家住宅については、令和4年度から八千代町役場まちづくり推進課を中心に、活用方法の模索が行われてきたところである。

令和4年度に町が当該物件についての簡易的な老朽化調査を行ったところ、物件の価値としては1千万円を超える査定額が出されたものの、再生にあたっては床下の腐朽への対応や耐震化が必須であり、多額のコストが見込まれることが報告されている（一般社団法人古民家再生協会による調査）。

令和5年度には、役場職員、地域おこし協力隊、町政アドバイザー等を対象に古民家活用に関する勉強会、活用に向けたワークショップが実施され、物件活用に向けたラフプランの作成が行われた。また、町民向けには初の一般公開イベントを開催し物件に対しての意向聴取等が行われた。イベントに参加した住民からは保存・再利用を望む声が多く上がっている。

令和6年6月には、旧中山家住宅活用検討委員会が設置され、地元住民・有識者・まちづくり公社等も交えて、物件再生・活用に向けた検討を進めることとなった。

また、現状物件は一般公開されておらず、また旧中山家の歴史について知っている関係者・住民も減っていることから、地域における物件の認知度も低下している。今後活用を検討していくにあたっては、利用者となる地域住民への理解促進、活用への期待感醸成が今後より必要となっている。

(2) 栃木県那須塩原市/那須町

ア 市町の背景

（二地域居住・関係人口誘致に向けた取組みの推進）

那須町・那須塩原市においては、那須地域の大田原市、那珂川町と連携し、2市2町の圏域における定住自立圏構想の取組みを進めている。本取組みでは、定住自立圏共生ビジョンを定め、「他地域との差別化を通じた交流人口・定住人口の増加」を重点テーマとして取り組むこととしている。

両市町は、かねてより別荘地であった経緯や、那須塩原駅から新幹線での都内へのアクセスの良さから二地域居住や移住への機運が高まっているなか、二地域居住者の交流拠点や関係人口創出の起点となる場をさらに作っていくことや、町のにぎわいの中心となる場を創出することが求められている。

（未利用の公的不動産活用の課題）

地方自治体において、公的不動産が利用されなくなる理由としては一般に、以下が考えられる。

- ① 地域の人口減少に伴い、公的施設の利用者数が減少した結果として施設維持の必要性が低下したこと
- ② 施設が古くなり、安全性や機能性が低下しており、更新に係る費用が多額に見込まれること
- ③ 財政健全化のために役場組織の効率化を図る上で、施設管理に係るコストを削減しなければならないこと

さらに、那須塩原市・那須町の担当者からのヒアリングでは、使われなくなった公的不動産の活用が進まない理由として下記内容もあげられた。

- ④ 活用されていない公的不動産については除却することが最も将来的にコストがかからない選択肢ではあるものの、除却にも費用がかかるため現状維持となりやすいこと
- ⑤ 活用をはかる場合、地域住民や関係団体（企業や県・国の組織など）との調整や、用途変更等の手続きを実施しなければならないが、専属の担当者を置く人的余裕は無く、業者からの提案があるなどの動きがあるまではあらかじめ手続きを進めることはしないこと
- ⑥ 活用にあたっては地域住民の理解を得ることが重要だが、様々なステークホルダーがあるため、住民の意見のとりまとめに時間を要すること

上記の理由から、これまで両市町では活用事業者の募集や募集検討を行っていない物件が存在しているが、数年内には行政コストの効率化検討のために、利用・除却方針を固めていく必要がある。庁内検討のためには、地域側住民の意見や、利用意向のある事業者の声が必要となっている。

イ 那須塩原市対象物件（黒磯庁舎）の検討背景

那須塩原市の新市庁舎建設は、2005年1月1日に黒磯市、西那須野町、塩原町が合併して新たに誕生したことに起因する。合併に際して、住民サービスの向上や効率的な行政運営を目指し、新庁舎の建設が計画された。新庁舎は、那須塩原駅周辺のまちづくりと一体的に整備されることが求められており、地域の景観や環境に配慮した設計が進められている。

既存本庁舎の取り扱いについては、老朽化が進んでいることや、市庁舎として建設した建物であるため、建物として利用する場合には改修費用の発生が見込まれること、跡地を売却した場合には、売却に伴う歳入が見込めることから解体および跡地の売却を基本方針としている（那須塩原市新庁舎建設基本計画（2023年3月改定）による）。

一方で、建物の解体にも費用が発生するため、解体しない状態での利活用で、かつ民間投資による改修費用の見込みがあれば、その選択肢も検討が可能である。過去、事業者等との協議が設けられたことがあるが、広く意見公募等を行われていない。

黒磯庁舎は行政の事務所施設として建築されており、民間での活用においても、主にオフィスやコワーキングスペース等としての利用が想定される。また、壁・階段の配置変更などのリノベーションが必要となるが、小売り店舗・コミュニティスペースとしての利用も可能である。

物件活用の課題としては、本庁舎・東庁舎・駐車場一体となつての売却・貸出の場合、物件規模が大きいため活用事業者側の費用負担が多く見込まれる一方、市の管理負担を勘案した際にフロアを分割しての売却・貸出はむずかしいこと、老朽化への対応・オフィス以外への転用費用についてもさらに費用がかかること等があげられる。

ウ 那須町対象物件（旧芦野診療所）の検討背景

那須町では、これまで廃校校舎などの大規模物件については、高齢者福祉施設や宿泊施設として民間事業者参入による活用は進んできた一方で、旧芦野診療所のような中小規模の公的不動産物件の活用については進んでいなかった。町担当者からも、二地域居住者のさらなる呼び込みや、観光客の滞在拠点整備に向け、町内の中小規模物件の活用を進めたいという意向は聞かれたものの、①管理部署がまちづくり担当部署と異なっているものが多い、②行政財産から普通財産への変更手続きがなされていないものがある、③町役場だけではなく所管省庁との協議が必要な物件がある等の理由から、各々の物件について具体的な検討が進んでいなかった。

旧芦野診療所については、物件が空き家になって以降、民間事業者からの具体的な利用提案もなく、利用されていない状態が続いている（物件の管理は町担当部署が継続）。地域住民からは、過去、物件を取り壊し駐車場として利用したいという要望が出されたことがあるが、解体費等の理由から実施されていない。

また、旧芦野診療所については、物件内で旧所有者が死亡していることから事故物件扱いとなっていることや、空き家になってからの期間が長く、物件内の老朽化がみられ、活用に当たってはリフォームが必須とみられることも活用にあたっての課題となっている。

3. 各業務項目の実施内容・実施結果

3.1. 八千代町

3.1.1. 旧中山家住宅活用検討委員会の開催支援

(1) 背景・目的

旧中山家住宅の活用検討をすすめるため、八千代町では物件の所在する地域の代表者や、古民家活用・地域活性化に知見をもつ有識者による活用検討委員会を令和6年6月から設けている。

本事業においては、旧中山家住宅の活用検討のために検証したイベントや、住民アンケートの実施結果や、他地域のスモールコンセプション事例の提供を行い、委員から物件改修や活用検討に対する意見の聴取を行った。

(2) 委員構成

No.	区 分	
1	有識者及び学識 経験者	筑波大学准教授 (都市計画・建築計画研究) (移住・定住、古民家)
2		古民家再生協会 (建築・修復関係)
3		ネオつくばプロジェクト (芸術文化関係)
4	地域住民を代表 する者	西豊田地区長
5		川尻行政区長
6	町長が必要と認 める者	町政アドバイザー (※)
7		町政アドバイザー
8		町政アドバイザー
9		中山家縁故者
10		株式会社はなまるBASE
11	プロジェクト メンバー	まちづくり推進課 地方創生係長
12		産業振興課 地域振興係担当
13		生涯学習課 文化係担当
14		株式会社はなまるBASE

- ※町政アドバイザー：町長により任命され、町の重要課題への対応や、まちづくりに関して、専門的な知識・経験をもとに助言等を行うことができる役割を担う方
- ※事務局：まちづくり推進課

(3) 各検討委員会の内容

① 第1回検討委員会（※本事業対象外）

ア 開催日時

令和6年6月26日（水） 午後1時30分～3時30分

イ 場所

八千代町役場 3階 庁議室

ウ 参加者

別添資料のとおり【参考資料1】

エ 主な議事内容

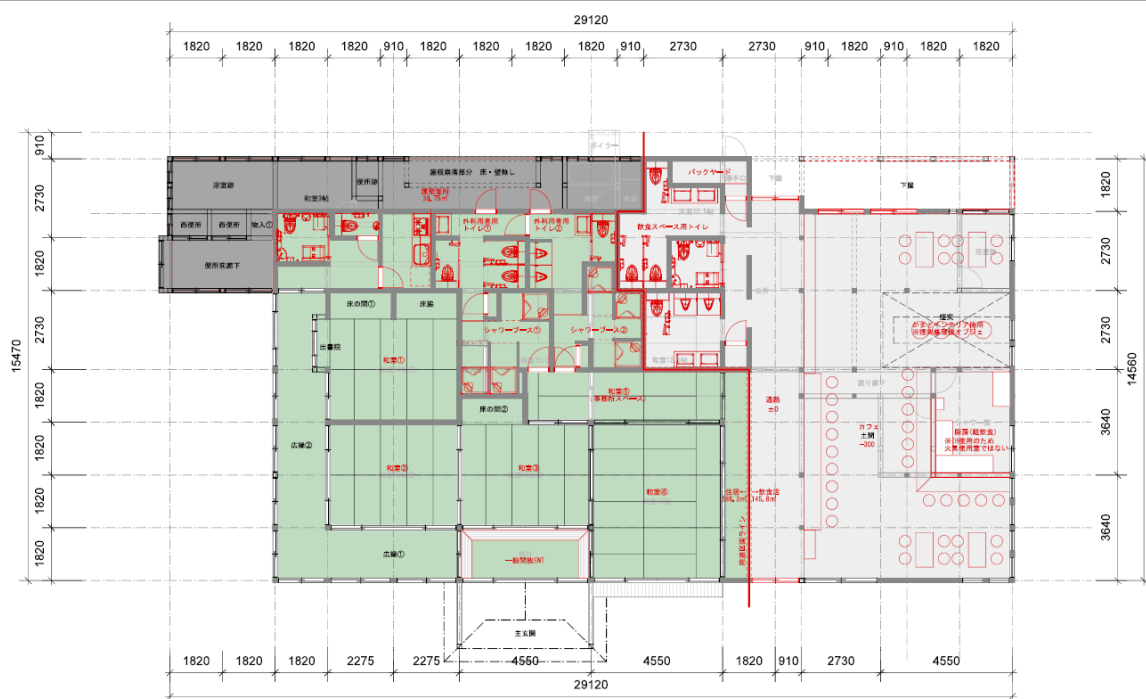
1. 委員の委嘱状の交付 (八千代町町長)	・ 八千代町町長から委員に対して委嘱状の交付が行われた。
2. 委員会の目的の確認 (まちづくり推進課)	・ まちづくり推進課より、委員会設置要領の説明及び委員長の選出の手続きが行われた。
3. 旧中山家住宅の歴史・経緯 (生涯学習課)	・ 中山家及び旧中山家住宅取得の経緯、物件の歴史的価値や、埋蔵文化財の試掘調査の進捗状況について説明された。
4. 令和6年度事業計画案 (まちづくり推進課・株式会社LIFULL)	・ 検討委員会の進め方、年度内に実施予定の保全工事の内容及び民間提案型官民連携モデリング事業へ応募申請中の事業内容について説明された。
5. 令和5年度実施事業 (まちづくり推進課・株式会社LIFULL)	・ 令和5年度に実施した八千代町関係人口創出事業（八千代町事業）について、関係者と取りまとめた「ラフプラン」について説明された。
6. 物件現地視察	・ 委員全員で物件及び物件周辺土地の視察を実施した。

第1回検討委員会では、検討のキックオフとして八千代町から委員会の設置目的や、旧中山家住宅についての説明が行われ、委員を代表とする町の関係者と連携した物件活用策の検討を行うことが示された。また、昨年度中間とりまとめとして作成した物件活用の「ラフプラン（物件の用途の検討結果、物件の仮の改修イメージパス）」について、昨年度八千代町からの事業受託者（株式会社LIFULL）から発表を行った。

- 昨年度事業では物件について、下記2つの方向性が示されたところ。
- これらをエリア分けしながら共存したり、物件の内・外で区別する等の方向性があると考えられる。
 - 地域住民が交流できる「公的スペース」…イベントスペースや、会議室、テレワークスペース
 - 事業化を目指す「カフェスペース」…飲食や物販の店舗として利用できるテナント
 - 「宿泊施設」については、収益化が難しいのではないかと言われたところ。「お試し移住住宅」とするには、実際に八千代町に住むことを将来的に想定したときに、中山家ではない場所のほうが良いのではないかとの意見があった。
- 初年度から黒字化を目指すことは難しく、公的スペースとカフェスペースの併用が現実的ではないか。
- いずれの利用にあたって、工事期間に一定の期間がかかることを考えると、住民や利用希望企業の熱が冷めないように定期的にイベント等を開催することで、物件の利用機運を高めていくことが重要であると考えられる。

© 2024 LIFULL Co., Ltd.

Π



株式会社エンジョイワークス一級建築士事務所 神奈川・横浜市青葉区 第150号 一級建築士大石昌雄 第2090号 廣川龍輝	工事名称 旧中山家住宅	図面名称 提案図	
		縮尺 1/100	日付 2024.03.13

今後の検討や物件活用について、委員からは下記意見が寄せられた。

・ 物件の状態をみるに、少なくとも来年度中には利用できるように改修を進めていかなければ物件が使えなくなる可能性がある。台風・地震などで崩落する前に、利用用途を決めていきたい。	古民家再生協会
・ 茨城県内ではかすみがうら市の古民家宿のプロジェクトに過去かかわった経験がある。こういった内容であれば維持・活性化につながるか、住民の方の意見も聞きながら進めていきたい。	筑波大学准教授 (委員長)
・ 旧中山家住宅（中山家）には思い入れのある住民も多い。高齢化が進んでいるエリアではあるが、若い世代や子供たちを中心とした計画を進めていきたい。	地元地区長

② 第2回検討委員会

ア 開催日時

令和6年11月27日(水) 午後1時30分～3時30分

イ 場所

八千代町役場 4階 大会議室

ウ 参加者

別添添付資料のとおり【参考資料1】

エ 主な議事内容

1. 事業の進捗報告 (八千代町役場・株式会社LIFULL)	・ 埋蔵文化財の試掘調査結果の報告 ・ 民間提案型官民連携モデリング事業での採択と調査検討内容の報告 ① 敷地内危険物の処分の結果 ② 旧中山家住宅イベントの結果 ③ リーフレット制作の進捗 ④ 住民アンケート実施の結果 ・ 物件保全工事の実施の告知（町単独事業）
2. アンケート結果を踏まえた活用方法について (株式会社LIFULL、株式会社エンジョイワークス)	・ 「宿泊」「コミュニティスペース」「ギャラリーカフェ」の機能を持った物件としてのイメージパースの発表及び意見聴取

年度当初の予定では、第2回は物件活用方法の検討を行う想定であったため（※第1回検討委員会資料参考）、検討の参考となるための資料として、主に9月から11月にかけて実施した本事業の成果について報告を行った。

また、9月～11月にかけて実施した、敷地内危険物の処分、旧中山家住宅イベントの結果、地域住民及び活用事業者向けリーフレットの企画状況、住民向けアンケートの調査結果について説明を行った。

さらに、アンケート調査結果を踏まえ、要望が多かった「宿泊」「コミュニティスペース」「ギャラリーカフェ」のイメージパースを提供し、委員から意見を聴取した。

(イベントの結果報告 (一部))

旧中山家住宅イベント「古民家ミニマルシェ&クイズラリー」実施報告書

開催概要

- 日時：11月9日(土) 12時~16時 ※ 雨天決行
- 会場：旧中山家住宅敷地内(八千代町川尻786)
(参加者駐車場:東中学校駐車場(※11時半から開放))
- 目的
地域住民を対象に、対象物件の理解や活用への期待、町の関係人口創出等に対するニーズを調査
- イベント内容
 - 敷地内ミニマルシェ：3店舗（カフェ、和菓子屋、スムージー）が出店。
 - ミニクイズラリー：中山家及び建物に関するクイズを4箇所設置。粗品として花の種とタオル、八菜丸君シールを進呈。
 - 古民家ミニセミナー：1時間のセミナーを実施。
- イベント参加者：109名



© 2024 LIFULL Co., Ltd.

2

旧中山家住宅イベント「古民家ミニマルシェ&クイズラリー」実施報告書

アンケート結果概要

- アンケート実施日：2024年11月9日
- イベント名：旧中山家住宅古民家ミニマルシェ&クイズラリー
- アンケート回答数：64名（男性35名、女性29名）
- チラシや回覧板を見てイベントに来場された方が多かった。来場者の年代も鑑みるとチラシでの周知は効果的と思われる
- 来場された80%の方がイベントに満足したと回答された
- クイズラリーに参加された方が多かった。イベントの良かった点としても、クイズラリーについて言及されていることから、次回イベントにおいてもクイズを行うのもいいかと考えられる
- 旧中山家住宅の維持や展示に関するコメントがあった。今後のイベントに向けての補修や展示内容について見直しが必要かと思われる

© 2024 LIFULL Co., Ltd.

25

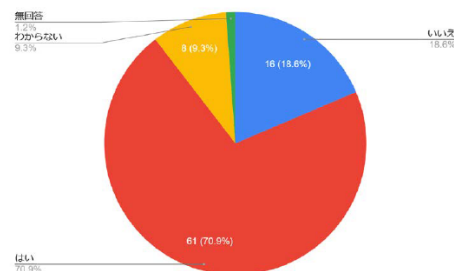
(住民向けアンケートの実施結果報告 (一部))

回答概況

旧中山家住宅を活用したほうがよいか尋ねたところ 61件(70.9%)が「はい」と回答

問2.旧中山家住宅に関することについて、お伺いします。

(1)今後、旧中山家住宅を活用したほうがよいと思いますか？

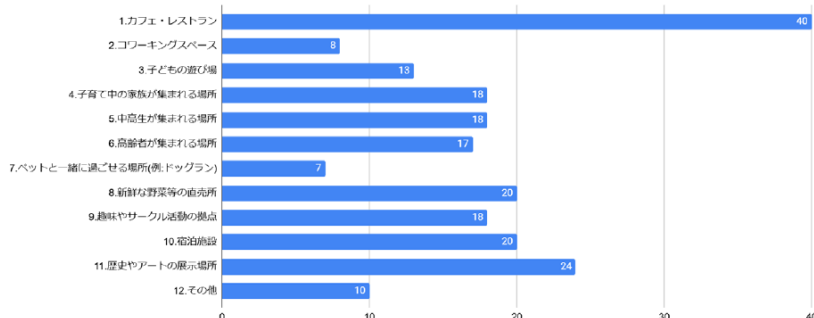


© 2024 LIFULL Co., Ltd.

6

**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「歴史やアートの展示場所」であった（24件）**

(2) (1)で「はい」と回答した方は、どのような活用を期待しますか？当てはまるものを複数ご回答ください。



© 2024 LIFULL Co., Ltd.

オ 委員からの意見

イベント実施結果及び地域住民向けのアンケート実施結果を踏まえ、事務局から物件活用のイメージパース及び利用案について説明を行った。利用用途について、アンケートで希望の多かった「宿泊ゾーン」「コミュニティスペース」「ギャラリーカフェ」の3つが合わさった複合型施設として提案し、提案内容について参加者の意見を聴取した。

(宿泊施設としての利用について)

主に宿泊施設と別用途との複合化はプライバシー保護の観点から難しいのではないかとはい意見や、物件敷地や周辺物件と合わせた開発が考えられるのではないかと意見が出た。

・ 宿泊者と一般利用者の混在は難しいのではないかと。 宿泊者のプライバシーが守れるのか、同じ建物（母家）の中で可能なかどうか。	町政アドバイザー
・ 他地域で実施した事例では蕎麦屋と宿泊ブースを併設させて入口を分けるなどして運用した例もある。 ・ 宿泊利用があるたびに関係者を付けて、宿泊に対応している。人件費をできるだけ削除した運用にしている。	古民家再生協会
・ 宿泊施設は、内部に広い場所があるわけではない。 またコミュニティスペースもあるので、宿泊施設は外側にしてキャンプ場を入れてみるのも良い。	町政アドバイザー
・ 宿泊は、周辺の古民家を買って広げていくなどの考え方もある。	中山家縁故者
・ 宿泊と、一般の人の混在は難しいと感じている。 ・ 集落の中にあるため、校外学習などであれば安心だが、知らない人に利用されるには不安がある。若い人が中心に、いろんなことをやってもらえるといい。若い人たちがいるというのが、周りの高齢者が安心する。そこにあとから入っていく人が安心して加われるそんな場になるといい。	地域地区長

・ 宿泊ゾーンとコミュニティゾーンが一緒なのはどうかと感じた。古民家に泊まりたい人は、貸切など特別感を求めているのではないか？ ・ 川尻地区周辺は、古民家が結構ある。中山邸と変わらない建築年数の物件もある。昔病院として使われていた屋敷や、歴史のある古民家があるので官民一体となって活用する。古民家を活用する地区にするのがいい。	八千代町役場教育委員会
・ 宿泊を入れるかどうかが議論として大きい。町の直営としてそこまで利益を上げなくていいとし、地域の人に使ってもらう公共施設とするか、民間事業者が入り利益をだしていくか。町の考えも聞きたい。	筑波大学准教授

(物件活用のターゲット層について)

若者をターゲットとして事業を行っていくことへの前向きな意見が見られた。

・ 旧中山邸が醸造事業を行っていたことを考えると、それにちなんだコンセプトにするのがいいのではないか。 ・ 家族が集まることが主とし、後追いで子どもたちと高齢者の交流が図れるのではないか。	町政アドバイザー
・ 町の人が喜んで使うことも大事だが、活気を人工的にでも作っていかないといけない。町の外の人も含めて、旧中山家を楽しめる場所とするか。若者と高齢者とのバランス、活気を考えると若者。老若男女を考えないといけない。高齢者の意見が大きくなる部分もあるが、若い人たちの意見も大事にしていきたい。	町政アドバイザー
・ 中山邸一つで完結するものではなく、地域に拡散していくような取組がいいのではないか。 ・ イベントの話になりやすいが、大きなイベント否定派である。関わる人も疲弊するし、行く人も飽き飽きする。毎回異なったテーマ設定をして、20人30人で週に2,3日集まれるような空間がコミュニティスペースがあれば。	中山家縁故者
・ 小さなお子さんのいるお母さんが、気分転換に出れる場所があるといい。 ・ 子供向けの施設がもっと町内にある方がいいのではないか。	筑波大学准教授 ネオつくばプロジェクト 地元地区長

(物件の運用主体について)

物件の用途を決めた上での運用主体については具体的な意見は出なかったが、事業を継続していくための採算性を鑑みた企画検討を進めていくことについて意見が出された。

・ 事業者へのアプローチや行政の方向性をどう見せていくのか、どのように集めていくかの議論が抜けているのではないか。	国土交通省
・ 事業継続性が重要だと考えている。	町政アドバイザー

・ 施設が10年20年、40年先まで続けられるかどうか。補助金頼りではなく、自立できるような財政基盤を持ち、事業採算ができる場所に持っていくのが重要ではないか	
・ 採算ベースの部分が一番大事である。毎年税金からコストを出すことにならない方がいいと考える。	古民家再生協会

② 第3回検討委員会

ア 開催日時

令和7年2月10日(月) 午後1時30分～3時30分

イ 場所

八千代町役場 4階 大会議室

ウ 参加者

別添添付資料のとおり【参考資料1】

エ 主な議事内容

1. 事業の進捗報告 (八千代町役場・株式会社LIFULL)	・ 旧中山家住宅の物件保全工事の実施の経過報告(町単独事業) ・ 民間提案型官民連携モデリング事業での調査検討内容の報告 ① 住民アンケートの結果の公表 ② リーフレットの完成と配布予定 ③ LIFULL HOME' S 空き家バンクでの物件紹介ページ公開
2. 古民家・空き地等の活用事例の紹介及び活用方法検討 (株式会社エンジョイワークス・株式会社LIFULL(株式会社Polaris))	・ エンジョイワークスが過去手掛けた古民家の再生事例の紹介 ・ 全国の複合型施設事例の紹介 ・ 全国の古民家再生事例の紹介 ・ 物件活用案の説明及び委員からの意見聴取
3. (参考) 旧中山家住宅を対象にした卒業設計の発表(筑波大学学生)	・ 物件の再利用モデル及びコンセプトの発表

第3回の準備に当たっては、八千代町まちづくり推進課と協議し、第2回で示された方向性について、より具体的な検討の参考としていただくため、全国の古民家・空き地の事例調査資料と、物件の機能や想定ターゲット、運用主体、運用にかかるコスト・収入について整理した資料を作成した。

事例調査については、神奈川県を中心に古民家・空き家の再生事業を多数手がけている株式会社エンジョイワークスから、各プロジェクトのコンセプト、メンバー、運用スキームについていくつかの事例をもとにとりまとめ、発表を行った。また、株式会社エンジョイワークスから多数の機能を複合的に持つ施設について、株式会社Polarisから後述の旧中山家住宅の活用案に近い古民家施設についてweb及び電話による調査と、調査レポートのとりまとめ、発表を行った。

(エンジョイワークス事例紹介資料 (一部))

平野邸：日本の暮らしをたのしむ、みんなの実家

神奈川県三浦郡にある葉山町は東京から90分。葉山では絶えず新しい文化が育まれる一方で、昔ながらの文化も大切にされています。皇室の別荘である御用邸をはじめ、歴史的に価値のある建築物や豊かな自然がある葉山。この景観を守るために活動されている、NPO法人「葉山環境文化デザイン集団」。ある日、代表の元へ、とある古民家のオーナーさんから「この家をどうにか残せないか」と相談。誰もが気が向いた時に帰ってくるができる、「実家」のような場所にしていきたい。そんな想いをもってプロジェクトが始まりました。

コミュニティスペース+宿泊

プロジェクトメンバー

NPO法人 葉山環境文化デザイン集団
葉山芸術家実行委員
日本出版販売株式会社
葉山メダカの会
はやま食卓プロジェクト
葉山新聞
石井牧場
など多数メンバーがプロジェクトに参加



宿泊+スペース利用

コンセプトは「宿泊」も「スペース利用」もできる、「日本の暮らしを楽しむみんなの実家」。四季折々の自然との暮らしを楽しみながら、地元の方も遠方からの利用も、世代を越えて交じり合い、自然と交流が生まれる場所。

宿泊+レンタルスペース利用

- ご利用料金
- <レンタルスペース6時間+宿泊>
- (一般の方) 10名様まで一律60,000~90,000円
- (葉山在住の方) 10名様まで一律46,000~76,000円
- ご利用料金(スペース利用のみ)
- <6時間利用>
- (一般の方) 20,000円 (葉山在住の方) 6,000円

運営スキーム

```

graph LR
    A[物件オーナー] --> B[EW]
    B --> C[運営会社]
    
```



(Polaris事例紹介資料 (一部))

旧中山家住宅事例調査報告書

コミュニティ拠点 | 地域交流拠点mado.

運営者について

・運営者：株式会社あしがら森の会議
・設立：2022年6月14日
・株主：南足柄市、南足柄市外五ヶ市町組合、アサヒグループジャパン株式会社、あしがら環境保全株式会社、株式会社トビムシ
※一部出資者と思われる
・事業内容：森林管理/木材流通事業/人材育成事業/交流施設運営事業(mado.) /マーケティング&エンターテインメント事業/商品生産管理事業



外観 メインスペース 飯室

窓際スペース(暖炉あり) キッチン 緑側

立ち上げの経緯

- ・5年ほど前から市の方で積極的に森林資源を使っていこうという議論があり、その流れで林業の6次産業化を目的に設立されている。
- ・構想当初はコワーキングスペースとしてではなく、林業に関わる人が交流できたり使える施設として想定していたが、建物を新しく建てられない市街化調整区域で古民家を改修となり計画が色々変わった。
- ・オープンして3年目のためまだ試行錯誤をしている最中
- ・森の体験とセットで場が動くような形を今後検討していくのでうまく動き出せば当初目的に近づいていけるのではないかと

- 所在地：神奈川県南足柄市内山1903
- 施設運営者：株式会社あしがら森の会議
- 営業時間：平日9:00~17:00 (利用希望の場合、事前に問い合わせ)

【設備について】

居間スペース ミーティングスペース 土間スペース オープンキッチン
座席数：15席 Wifi完備 会議室
貸出設備：プロジェクター、ホワイトボード、電源タップ、共用キッチン、冷蔵庫、電子レンジなど
駐車場：あり
徒歩3分の宿泊施設「こもりび」と一緒に利用し長期滞在や合宿も可能

補助金利用

- ・南足柄市が主体となって国の補助金を活用して改修
- ・運営に関する自治体の補助はなし (今現在)

収入について

- ・貸しスペース利用料
- ・会社事務所として活用しているため大きな収益がなくとも現状は維持が可能
- ・収益化に関してはまだ模索中

利用者について

- ・地域住民(スペース貸しで利用)
- ・子ども(本業の木育が目的で子供向けイベントを実施)
- ・ワーカー(コワーキングスペース利用)

運営上の課題・懸念点について

- ・立地が悪く、車がないとアクセスがしづらいため利用者はまだ数えるほど
- ・オープンして3年目でコワーキングスペースとして成り立つのは難しいとわかってきた
- ・今後は本業と絡めながら施策を検討している

物件活用案については、八千代町まちづくり推進課にヒアリングを行い、母屋、庭(敷地)、長屋門ごとに考えられる活用方法と、活用案を今後検討していくために検討する項目を整理した。検討項目については、まちづくり推進課で検討した項目であり、次年度以降の改修計画策定時により精緻に検討するべき項目として、まず今年度事業の中でアンケートや委員の意見から多く指摘のあったものを項目案として示したものである。

活用案について(R7.2月時点)

【資料3】

活用 場所	活用案	町の課題（目的）	想定利用層	主な設備	改修費用	事業主体	収入	コスト	地域への影響	運用上のリスク・ 懸念点
例）RFLから 八千代町への ヒヨリング項目		・利用用途は、町の課題解決に照し ていいますか？	・高齢者などなにを利用して ほいでいますか？	・どんな設備が必要か	・改修は誰が行いますか？	・事業主体は民間事業者 ですか？八千代町です か？ ・どんな事業者が活用し てほいでいますか？	・どんな収入、コストを回収していますか？		・施設が利用されることによ り、どのような地域への 影響を期待しますか？	・自治体の立場から、運用上 の懸念点はありますか？
母家	カフェレストラン ギョウリースペース	※カフェとギョウリーは別々を想定 「カフェレストラン」 ・気軽に集まり交流できる場の創出 ・東郷川やイクリングロード利用者 の休憩場 ・地元食材を使用した料理の提供 「ギョウリースペース」 ・町内における新しい価値観の提供	・町民 ・観光客 ・イクリングロード利用 者の体験用途 ・美術館に隣接のある方	・業務用キッチン ・客席 ・トイレ ・展示スペース	・町（交付金の活用）※ ・建物の改修及びキッチン設 備 ・展示スペースの設置 「民間事業者」 ・内装及びキッチンの機材	・「カフェレストラン」 ・地元飲食店が理想 ・展示スペースの設置 「民間事業者」 ・「ギョウリースペース」 ・東郷川の岸上	・町 ・民間事業者からの賃料/カ フェレストラン及び展示ス ペースの展示料 「民間事業者」 ・カフェレストランの事業売上 ・美術館の売上	・町（実施主体）※ ・運営人件費 ・「カフェレストラン」 ・民間事業者が運営人件 費、光熱水費、賃料費、消 耗品費 ・「ギョウリースペース」 ・展示者が宣伝広告費（チ ャット面等）	・観光客の増加（新たな人 の訪れの創出） ・観光客の増加に伴う地域 全体の収益向上及び活性化 ・地域文化の活性化、文化 交流の促進	・カフェレストランの活用格 段向上が図れるか ・ギョウリースペースの運営 に関する知識が乏しい
	コミュニティ スペース	・多機能世代の交流できる場の創出 ・近隣市町村住民	・町民 ・近隣市町村住民	・Wi-Fi、電源 ・テーブル、椅子 ・テレビ・クーラー（フオンブー ス） ・おむつ交換、多目的トイレ ・室内遊具 ・トイレ ・フロアエグター	・町が負担する。（交付金の 活用）	・地域商店	・会場費 ・イベント収入 ・コワーキングスペース利用料	・町（実施主体）※ ・運営人件費 ・光熱水費 ・消耗品費	・地域交流場としての創出 ・子育て支援	・間取りや設備や使用段との 動線 ・運用方法に関する知識が乏 しい
	物 販 店	・地域特産品の販路拡大 ・観光客誘致の強化	・町民 ・観光客	・売店スペース ・倉庫（商品在庫保管） ・レジ	・町が負担する。（交付金の 活用）	・地域商店	・商品販売による売上	・町（実施主体）※ ・運営人件費 ・光熱水費 ・仕入れ費用	・地域特産品の販路拡大 ・地域経済の活性化	・商品の仕入れ ・地域商店の木制建築
	キャンプ場	・観光客の誘致 ※「ファミリー層や初心者向 けのキャンプ場」	・観光客（東郷川やイクリ ングロード利用者など） ・町民（ファミリー層な ど） ※「ファミリー層や初心者向 けのキャンプ場」	・炊事場（焚火、水回り） ・トイレ ・シャワー室 ・DIY棟・クーラー（Wi-Fi完備 の Cottage 設置）	・町が負担する。（交付金の 活用）	・地域商店	・利用料 ・レンタル品貸出料	・町（実施主体）※ ・管理人件費 ・光熱水費 ・消耗品費	・観光客誘致による地域経 済の活性化 ・家族で楽しめる場の提供 ・利用者の安全確保	・近隣住民とのトラブル（騒 音等） ・近隣住民とのトラブル（雑 草など） ・利用者の安全確保
庭	ドッグラン	・ペット連れ観光客の誘致	・ペット飼育者	・フェンス ・遊具 ・水飲み、洗い場	・町が負担する。（交付金の 活用）	・地域商店	・利用料 ・ドッグフードやペット用品の 販売	・町（実施主体）※ ・運営人件費 ・光熱水費	・ペットとの共生社会の貢 与 ・環境	・近隣住民とのトラブル（雑 草など） ・ペットのノリやトラブル
	遊 具	・子供の遊ぶ場不足の解消 ・ファミリー層の獲得	・町民の子供 ・施設に訪れた子供	・屋外遊具（全天候型）	・町が負担する。（交付金の 活用）	・八千代町（管理は地域 商店）	・無料	・町※ ・遊具購入 ・設置代 ・維持 ・修繕費 ・町（実施主体）※ ・光熱水費 ・清掃費用 ・イベントネット利用料 ・OTA利用料 ・広告宣伝費 ・必要員時間/費用	・子ども連れの遊び場利用し やすくなる ・遊具や休日の利用者が 増加	・子供の安全確保 ・騒音問題
民営門 店	宿泊施設	・観光客の誘致（東郷川やイクリ ングロード利用者の誘致など）	・観光客（東郷川やイクリ ングロード利用者） ・客室 ・ベッド ・トイレ ・浴室 ・厨房設備	・町が負担する。（交付金の 活用）	・町が負担する。（交付金の 活用）	・地域商店	・宿泊料	・町（実施主体）※ ・光熱水費 ・清掃費用 ・イベントネット利用料 ・OTA利用料 ・広告宣伝費 ・必要員時間/費用	・観光客誘致による地域経 済の活性化	・近隣住民とのトラブル（雑 音等） ・観光客との騒音 ・衛生問題として、利用の能 な場所なのか

(旧中山家住宅の活用案整理表)

(検討項目)

示された活用案	検討項目
(母屋) ① カフェ・レストラン/ギャラリースペース ② コミュニティスペース ③ 物販 (庭) ① キャンプ場 ② ドッグラン ③ 遊具施設 (長屋門・蔵) ① 宿泊施設(※1)	① 町の課題 ② 利用想定者 ③ 主な設備 ④ 改修費用の負担者(※2) ⑤ 事業・運用主体(※3) ⑥ 収入 ⑦ コスト ⑧ 地域への影響 ⑨ 運用上のリスク・懸念点

※1：宿泊施設については、第2回委員会で他の機能との併設が難しいという意見を踏まえ、より小規模に空間を分けられる長屋門・蔵での可能性を検討することとした。

※2：改修費用の負担については、基本的に交付金を活用して町が負担する案が示されたが、一部飲食スペース等については事業者の計画によるため、事業者に負担いただくことを想定した。

※3：事業・運用主体については、地域商社(はなまるBASE)が多く挙げられているが、委員会の中で他の民間事業者による手上げを妨げるものではないことを補足した。

オ 委員からの意見

物件事例や、活用案について株式会社エンジョイワークス、株式会社Polarisから資料に基づき発表を行い、委員から旧中山家住宅改修後の利用想定者や周辺コンテンツ、運営事業者について意見を聴取した。

(利用想定者について)

とくに町内の若い世代を対象にしつつ、年配層を取り込むことについて意見が出された。

・ 想定利用者について、一番大事にしたいのは町内の若い人を中心においてもいい。町外の人を外すのではなく、町外で情報のアンテナを張っている人は自ずと来てくれる。町内の若者は、地域のコミュニティやパブリックな場に出て来にくい。 ・ 若い方をターゲットにすれば「何をやっているのか」と気になって年配の方も来るのではないかな。	中山家縁故者
・ 子育て世代から見ると、行きやすい場は、大人から目の届きやすいところに遊具がある場。ただ、利用時の地域の目が気になる。プライベートにも配慮された場があるといい。	はなまるBASE
・ 若い人ということだが、最初から若い人も年配の方も来られるような施設がいい。ターゲットは、まずは町内の人。	地域 地区長

鬼怒川サイクリング事業は、休憩所やサイクリングロードとあるが、サイクリングロード利用者は、有力なものであると感じる。	
--	--

(物件に関する体験コンテンツについて)

八千代町の特色でもある農業・食体験を物件活用のコンテンツとして利用するアイデアが出された。また宿泊できる場として利用する上での懸念も示された。

カフェ、物販、キャンプ場、宿泊施設に関して、食の提供が肝になってくる。誰がやるのか、食がしょぼいとお客さんも来ないだろう。地元の食を食べてもらえるコンセプトだといいいのかなと思った。	町政アドバイザー
- 農家の後継ぎ問題につながるよう、単なる収穫の体験型ではない、もう少し実践的な農業体験ができると良い。八千代町に余剰の土地があるのであれば、土地を活用できるといいなと感じている。 - 職場体験・農業体験を通じて大人も子どもも、いろいろな人と出会い、アイデンティティを形成できる場になるといい。	ネオつくばプロジェクト
運営に八千代町の財政負担が多くなり継続できないとなるともったいない。そのための宿泊施設だと思うが、それによって、P/Lが良くなるかの検証は必要。長屋門や蔵に宿泊施設を入れることで、収益を図れないか。	町政アドバイザー
宿泊者がいることで、施設の全体が休みになってしまい、宿泊だけだと採算ベースにのらない事例も知っている。町内をターゲットにするのであれば、宿泊よりも別のやり方があるかもしれない	古民家再生協会
宿泊の不特定多数の人が不安であるのであれば、ふるさと納税の体験コンテンツにするのもいいのではないか。ある程度収入がある人達に絞ることができる。そうした人たちから、レビューを発信してもらうなどの流れを作っていけるといいのでは。	はなまるBASE

(物件の運用主体・事業者の参入について)

物件の運用主体として、地元事業者の参入やチャレンジショップ化による小規模起業家を誘致する案が出された。

運用主体として地域商社という案が出たが、具体的に話が進んでいることはない。今後八千代町と連携して決めていければと考えている。地域商社としても、どんな事業者が入るのがいいのか意見が欲しい。	はなまるBACE
補足で八千代町では、指定管理の形でしかやったことがなかった。指定管理以外で、民間事業者が関わるといふ別の方法があれば、教えてほしい。	八千代町まちづくり推進課
八千代町の企業、味噌屋、魚屋さんなどに入ってもらえるということはどうか。チャレンジショップな	古民家再生協会

ど、大きな会社でなく小さな取組みということもあるのではないか。	
・ チャレンジショップの案もあるが、売上を上げなければならないのではないかというイメージもあるかと思うので、もう少し緩やかな部分があるといいのではないか。例えば、その場にコミュニティマネージャーのような人がいるなど、キーになる人を一人置いて助走するというのも一つの案としていいのではないか。	中山家縁故者

(4) 成果/課題

ア 成果

旧中山家住宅活用検討委員会は、地域住民や古民家再生について知見や経験を有する専門家が参加し、旧中山家住宅を中心とした地域活性化に向けた議論を進めた。

住民に対して実施したイベント・アンケートの結果や他自治体での事例をもとに委員の意見を聴取し、物件の活用案についての具体的なイメージの醸成につながった。委員の意見をもとに事務局（株式会社LIFULLおよび八千代町まちづくり推進課）において活用案を作成し、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示され、地域の特色を生かすアイデアが委員からも提案された。

物件の活用案の事例が具体的に示され複合型施設を目指す方向となったことや、若者層をターゲットとすることについて、参加委員からは概ね合意をいただいたため、次年度以降さらに詳細の内容について検討していく必要がある。

イ 課題

一方、検討委員会においては活用案の絞り込みや、民間事業者の参入・連携の方法、運営に関する収入・コストについて具体的な結論を出すところまでには至らなかった。原因としては、活用する事業者の募集を行ったが選定まで至らなかったことや、改修に向けた資金確保方法（国・県などの補助金の活用、ふるさと納税の活用など）について他分野の行政施策との調整もあり、今年度中は検討段階であったこと、物件活用に向けたターゲット・コンセプトの企画検討と決定には、3回の委員会の場では足りなかったことなどがある。

また、今後に向けて、下記3つの検討項目があると考えられる。

①宿泊施設とその他の用途の複合化:

宿泊者のプライバシー保護の観点や地域住民からの不安感などの懸念、宿泊利用のために物件全体を貸し出すことで他の用途での利用が難しくなることから、宿泊施設としての運用に関する課題が指摘された。一方で、施設の運用費確保のために宿泊事業による収入には期待があり、物件周辺の空き地・空き家の活用や蔵・長屋門において宿泊施設化する案が示された。

②運用主体の選定と事業継続性:

今回の委員会では、具体的な運用主体が未定であり、事業の継続性や採算性をどう確保するかについての方針も確定していないため、今後、運用主体となりうる運用事業者を募集することが課題である。また、地元事業者の参入や地域商社の役割について整理することや、チャレンジショップなどでの緩やかな起業環境の構築が求められている。

③地域外・内の利用者のバランス：

地域内の若者をターゲットにする一方で、地域外の興味を引く方法や、高齢層も含めて活気をどう作り出すかが課題となった。

ウ 次年度以降の委員会運営について

八千代町では次年度以降も、引き続き旧中山家住宅の活用検討を進めていくこととしている。上記イで上げた検討課題に対応するため、次年度以降の委員会運営についても下記内容を盛り込んだものとするのが考えられる。

①多様な意見の反映と議論の活性化：

委員の構成を見直し、さらに多様なステークホルダーの意見を反映できるようにすることが望ましい。特にターゲット層となる若者からの意見や、LIFULL HOME' S 空き家バンクを経由して問い合わせのあった事業者及び地域事業者からの意見を積極的に取り入れる運営とすることが考えられる。また、コンセプト・ターゲットの選定にあたっては、マーケティングの知識を有する有識者に、フレームワークや助言の提供、市場調査を依頼することも考えられる。

②透明性の確保と地域への情報共有：

旧中山家住宅の活用について町内住民を主なターゲットとするうえで、住民の認知や関心を集め、物件活用に向けて期待醸成を進めるため、委員会のアジェンダや議事録の公表や、地域住民参加型のワークショップの開催といった地域住民からのフィードバックを得られる場を設けることが考えられる。

3.1.2. 地域住民向けアンケートの実施

(1) 背景・目的

本調査は、地域住民を対象に、旧中山家住宅に対する理解や活用への期待、および町の関係人口創出に対するニーズを明らかにする目的で実施した。

旧中山家住宅は、町の歴史的な価値を持つ古民家であり、昨年度に初めて一般公開イベントを開催し、数回地域のイベント会場としても利用されてきたが、普段は一般の方が立ち入ることができないため、地域住民の間で広く知られているわけではなく、その活用方法について住民からの意見を募集する機会に乏しかった。また、町としても古民家に対する住民の期待や意見を共有する場を特に設けてこなかった。

今回のアンケート調査は、旧中山家住宅を、地域住民を主な利用ターゲットとする交流施設や、関係人口創出の拠点として改修する計画を視野に入れ、住民がどのような施設を期待しているかを具体的に把握することを目的とした。

調査結果は、地域住民の要望に応じた形で検討を進めるために、検討委員会の基礎資料として活用するほか、活用を希望する事業者にも公開し、事業検討の参考として利用してもらうことを想定している。

(2) 実施概要

ア 調査対象：八千代町民及び旧中山家住宅に関心のある方

イ 調査期間：2024年10月1日～10月30日

ウ 回答方法：オンラインフォームによる回答

※対象物件所在エリアである川尻行政区のみ、紙の回答票の配布と回答募集を行った

エ 周知方法：・八千代町広報誌・HPへの掲載

・町公式SNSでの周知

・自治会でアンケート用紙を個別配布（川尻行政区のみ）

（八千代町広報誌「広報やちよ」でのアンケート協力依頼紙面）

旧中山家住宅の活用に関する意向調査
WEB アンケート
ご協力のお願い

町では、川尻地区にある旧中山家住宅（古民家）の今後の活用について検討を進めています。町民の皆さまのご意見や要望を把握し、地域のニーズを見出すため、アンケート調査を行います。ぜひ、皆さまのお声をお聞かせください。

●回答方法
右記二次元コードを読み取るか、下記の URL の回答フォームから回答
<https://form.run/@kyuunakayamake>
※上記以外の方法を希望する方は、役場3階まちづくり推進課窓口にお越しください。アンケート用紙をお渡しします。

●問い合わせ
○アンケートについて
株式会社 UFUL 地方創生ユニットソリューショングループ
TEL 03-6774-1633
受付日時：月～金曜日（祝日を除く）、午前10時～午後5時
○旧中山家住宅について
まちづくり推進課地方創生係（内線3420）

回答期限
10月31日（木）

(3) アンケート項目

設問内容については、検討委員会にも参画いただいている筑波大学准教授に監修を依頼し、八千代町まちづくり推進課と協議の上で、下記内容を設定した。旧中山家住宅について、町の住民の交流拠点として、また地域外の関係人口呼び込みの拠点として活用することについても検討するため、合わせてアンケートの内容に盛り込んだ。

調査企画書及び調査用紙については別添【参考資料2】のとおり。

カテゴリ	設問	回答内容
回答者属性	性別	男性/女性/無回答
	年齢	10代以下/20代/30代/40代/50代/60代/70代/80代以上
	居住エリア	西豊田地区/安静地区/中結城地区/下結城地区/川西地区/町外（八千代町出身）/町外（八千代町出身以外）
旧中山家住宅の認知	物件の認知	はい/いいえ
	物件の認知度合い	住宅の存在を知っている/町に寄贈されたことを知っている/訪問したことがある/中山家が醤油醸造業を行っていたことを知っている/その他
	認知経緯	町の広報/旧中山家住宅でのイベントを通じて/家族から/友人・知人から/インターネット/その他
旧中山家住宅の活用希望	活用希望	はい/いいえ/わからない
	活用用途	カフェ・レストラン/コワーキングスペース/子どもの遊び場/子育て中の家族が集まれる場所/中高生が集まれる場所/高齢者が集まれる場所/ペットと一緒に過ごせる場所（例：ドッグラン）/新鮮な野菜の直売所/趣味やサークル活動の拠点/宿泊施設/歴史やアートの展示場所/その他
町の交流拠点について	交流拠点の満足度	とても満足/やや満足/どちらでもない/やや不満/とても不満
	改善点	（自由記述）
関係人口創出の取組みについて	期待する取組み	地域イベントの開催/地域産業のプロモーション/お試し移住施設や制度の拡充/観光スポットの開発・促進/地元教育機関との連携/その他
	具体的提案	（自由記述）

(4) アンケート回答結果概要

計86件（うち、オンラインフォームへの回答68件、紙回答18件）の回答を得た。概要は以下の通り。

ア 回答者属性

- ・性別は男性41名、女性43名とほぼ均等。
- ・年齢層は幅広く、特に50代と60代からの回答が多い。
- ・紙によるアンケート告知を行ったため、旧中山家住宅近郊（西豊田地区や川西地区）からの回答が多かった。

イ 中山家住宅に対する認知度

①認知度の割合

- ・「旧中山家住宅について知っている」と回答した人は83.7%（72件）だった。

- ・認知経緯としては、認知者72件のうち、「旧中山家住宅でのイベントを通じて知った」という回答が最も多く32件であり、「町の広報」が29件で次いで多かった。

②認知の内容

- ・「住宅の存在を知っている」と回答した人が多く、90.3%（65件）だった。また、「町に寄付されたことを知っている」と回答した人も72.2%（52件）あった。
- ・旧中山家住宅がすでに多くの人々に知られており、特にイベントを通じた認知獲得や対象物件に関する広報物の作成・広報が効果的であることを示していると考えられる。

ウ 旧中山家住宅の活用希望

①活用希望の割合

- ・「旧中山家住宅を活用したほうが良い」と考える回答者は70.9%（61件）だった。

②具体的な活用希望

- ・「カフェ・レストラン」としての活用を望む声が多く、40件の回答があった。次に「歴史やアートの展示場所」としての活用を望む声が24件となった。
- ・その他に、発酵食品の体験・講座の開催、施設の整備や維持管理方法の提案、芸術活動やアート村の創造、自然体験の提供、地域の交流の場としての活用など多岐に渡る意見が寄せられた。

エ 町の交流拠点に対する満足度と改善意見

①満足度の結果

- ・「やや不満」または「とても不満」を持つ回答者は47.7%（41件）で、多くの方が現状に不満を持っていることが分かった。

②具体的な改善点

- ・施設の老朽化対応として、改修や新しい施設の建設の必要性が指摘された。
- ・若者や高齢者が利用しやすい環境作り、新しいイベントや施設の導入、利便性の向上（交通インフラやインターネット予約システムの整備、バリアフリー対応）が求められている。
- ・交流の活性化や地域資源の活用もテーマとして挙がっており、地域住民と町外の人々の交流の促進、地元の文化や歴史を活かした観光施設の開発が提案されていた。

オ 町外からの交流人口を創出するための取り組み

①期待される取り組み

- ・「地域イベントの開催」（50件）と「観光スポットの開発・促進」（45件）について多く回答が寄せられた。

②交流人口創出のための取組み案

- ・インフラと交通整備や、住環境の整備、教育・子育てへの支援など多岐にわたる意見が寄せられた。
- ・旧中山家住宅の活用やコンテンツ開発の参考としやすい意見としては、古民家のリノベーションによるカフェ・民泊の提供、農業体験イベントを通じた地域農業の魅力のアピール、地元特産を活かしたメニューコンテストの開催、サイクリングやツーリングの休憩所の整備といった意見があった。

※各設問に対する回答の詳細は別添アンケート調査報告書【参考資料2】のとおり。

（５）成果/課題

今回の調査は、費用圧縮のためオンラインフォームへの回答を基本とし、予備的に物件の所在する地区の住民向けに用紙による回答を受け付けたが、回答数は86件と想定よりも少ない結果となった。（昨年度実施一般公開イベントでのアンケート回収が約150件だったため同数程度の回答を想定していた。）特に中山家住宅について認知していない・興味がまだ少ない層からの回答は少ないものと考えられるため、例えば今後の事業化に当たっての市場調査を行うためには別の手法によるものも合わせて実施することが望ましいと考えられる。

アンケート結果を踏まえ、旧中山家住宅の利活用のための認知獲得や、住民に親しまれ、関係人口創出の拠点となるよう活用計画を立てるためには、以下のような取り組みを行うことが検討できる。

①旧中山家住宅の認知獲得のためのイベントの開催と広報活動の強化

- ・旧中山家住宅で定期的にイベントを開催することで、住民や訪問者が施設に親しみやすい環境を整え、物件の歴史的および文化的価値を伝えること。
- ・SNSや広報誌を活用し、イベント情報や住宅の魅力を広く発信すること。

② 活用計画への住民の物件活用アイデアの取り込み

- ・住宅に親しまれやすい場とするために、アンケートで挙げた具体的な活用希望（カフェ・レストラン、歴史やアートの展示ができるギャラリースペース）を取り入れること。
- ・物件で体験できるコンテンツとして、地元農産物を活用した農業体験や講座、サイクリング等のスポーツ観光、アートや自然体験の場の提供など、多目的な集客施設として機能させること

③アクセスの改善と利便性の向上：

- ・物件整備と合わせて旧中山家住宅への交通アクセスをサポートする制度（デマンド交通等）を検討すること

3.1.3. 地域住民向けイベントの実施

(1) 背景・目的

旧中山家住宅については、昨年度9月に一般公開イベントを実施したのち、地域団体による音楽イベントの会場等に利用されているが、年間に2回程度の一般公開しか実施されておらず、地域住民へのさらなる認知度の向上が課題となっている。

昨年度のワークショップや一般公開イベント（2.3.(1)参照）においても、旧中山家住宅を地域に根ざしたカフェやコミュニティスペースとして活用する案が検討する傍ら、地域住民がこの活用計画に期待を寄せ、改修後に積極的に利用したくなるような意識づくりを継続することが重要という意見が参加者から多く上がった。

また、将来的にこの施設を活用する際に、どのような人々が来訪するのかを理解することは重要である。これにより、ターゲット層を明確にし、効果的なサービス提供が可能となるためである。

以上をふまえ今回のイベントは下記目的のもと実施した。

- ①地域住民に向けて旧中山家住宅の認知を向上させ、物件の再活用に対しての期待感の醸成を検証すること
- ②将来的に物件をカフェやコミュニティスペースとして利用する際の、ターゲット層を把握することと、効果的に情報発信していくための方法を検証すること

(2) 開催概要

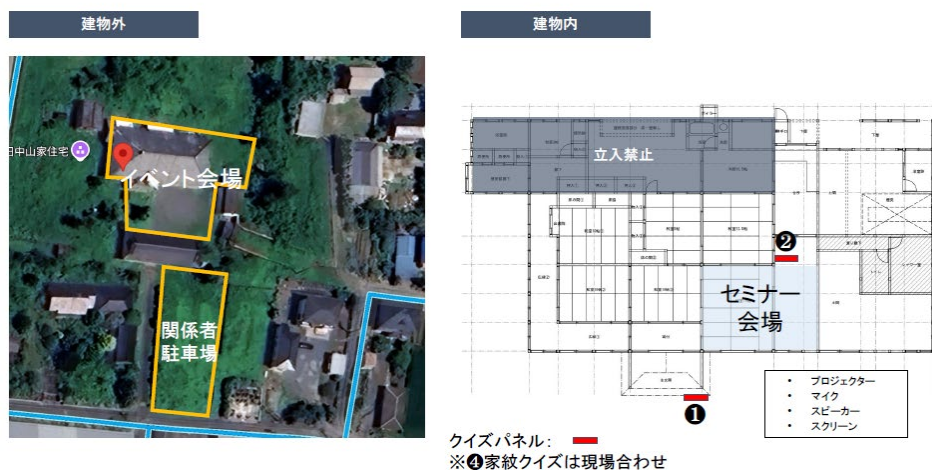
ア 日時：11月9日（土）12時～16時

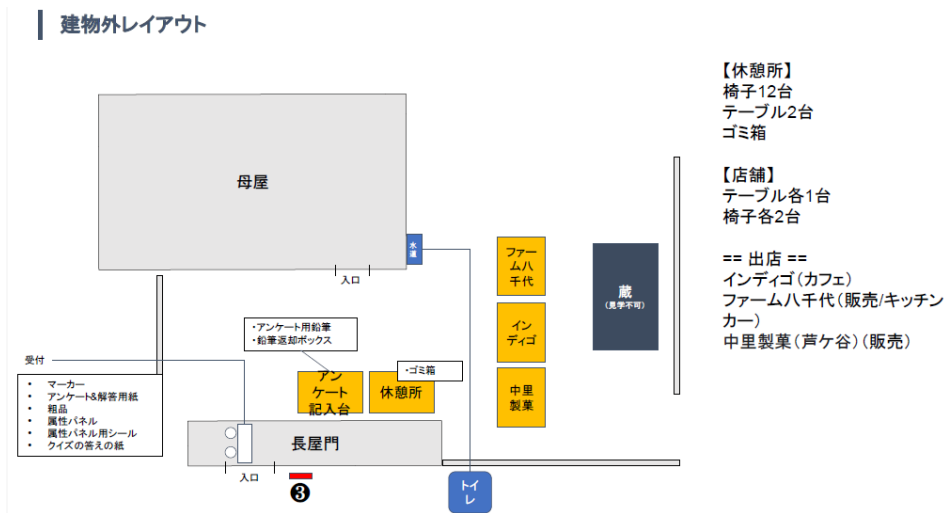
イ 会場：旧中山家住宅敷地内（参加者駐車場：東中学校駐車場）

ウ 会場の整備・イベントの準備

- ・イベントの実施に合わせて、参加者の安全確保のため旧中山家住宅の敷地内の危険物（崩落した木材・がれき・ガラス等）と雑草等の処分を実施した。
- ・イベントの準備にあたり、会場エリアの設定、運営者マニュアルの作成、マルシェ出店者の募集及び保健所審査手続き、マルシェ用のいす・テーブル等のレンタル、クイズラリーの設問及び粗品の準備を行った。
- ・会場内には参加者の駐車場を確保できなかったため、近隣の町立東中学校の職員駐車場の貸し出しをいただいた。

会場





エ イベントコンテンツ

- ・楽しみながら物件の理解を深めていただくことを目的に、下記3つを実施した。

ミニクイズラリー	中山家及び旧中山家住宅に関するクイズを4箇所設置。粗品として花種とタオル、八菜丸君シールを進呈
古民家ミニセミナー	八千代町文化財担当からの旧中山家住宅・中山家に関するセミナー及びエンジョイワークスからの古民家再生事例のセミナーを実施
敷地内ミニマルシェ	町内飲食店や社会福祉法人に出店いただき、3店舗（カフェ、和菓子販売、野菜販売）を開設

オ イベント告知方法：

- ・イベントチラシ配布

チラシは町役場等での掲示や小中学校の児童への配布及び各自治会の回覧資料として配布を行った。

- ・八千代町ウェブサイト、公式Instagramでの告知

旧中山家住宅イベント

古民家

ミニマルシェ & クイズラリー

事前申し込み不要

2024 11/9 (土)

12:00 ~ 16:00

古民家 ミニセミナー 14:00~15:00

会場 | 旧中山家住宅敷地内 (八千代町川尻 786)

参加費 | 無料 (キッチンカーでの購入は有料となります)

参加者駐車場 | 東中学校駐車場 (※11時半から開放)

問い合わせ | イベント事務局 | 株式会社 IRIJUL (03-6774-1633) 担当: 田中 協力: 八千代町まちづくり推進課 (0296-48-1111) 担当: 沢本

本イベントは、国土交通省 民間建築家官民連携モブリング事業の一環として実施します。

yachiyo_town

旧中山家住宅イベント

古民家

ミニマルシェ & クイズラリー

事前申し込み不要

2024 11/9 (土)

12:00 ~ 16:00

古民家 ミニセミナー 14:00~15:00

日時: 11月9日(土)正午~午後4時

場所: 旧中山家住宅(八千代町川尻786番地)

※車でお越しの方は、東中学校駐車場をご利用ください。

出店者等の詳細はハイライト(イベント情報)から！

オ イベント当日の様子



受付



参加者属性ボード



ミニマルシェ全体



参加者の様子



ミニセミナー参加者の様子



中山家住宅に関するミニセミナー



クイズラリー参加者の様子



クイズラリー参加者の様子

(3) イベント及び来場者アンケート結果

ア 来場者及びアンケート回答者数

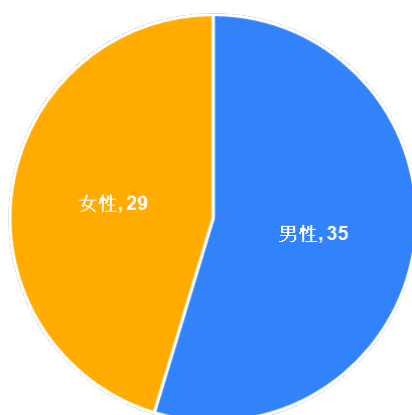
イベント参加者数	109名
アンケート回答者数	64名

来場者については、昨年度実施した一般公開イベントが400名近くの参加があったことから、少なくとも200名程度の来場を見込んでいたが、マルシェが有料となったことや、同日に別のキッチンカー出店イベントが町内であったことから、予想を下回る結果となった。

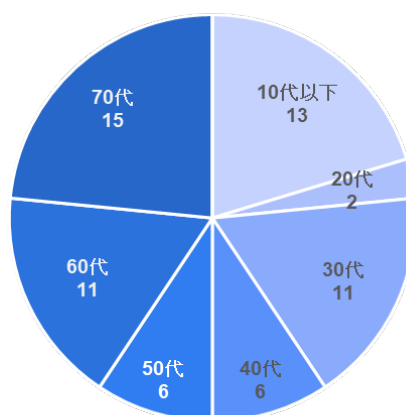
イ 来場者アンケート結果

①来場者の属性について

イベント来場者の性別は男女ほぼ同数であり、年代については全年代にわたり広く参加されていたが、10代以下の子供を連れた子連れでの参加や、60代・70代の個人での参加がみられた。

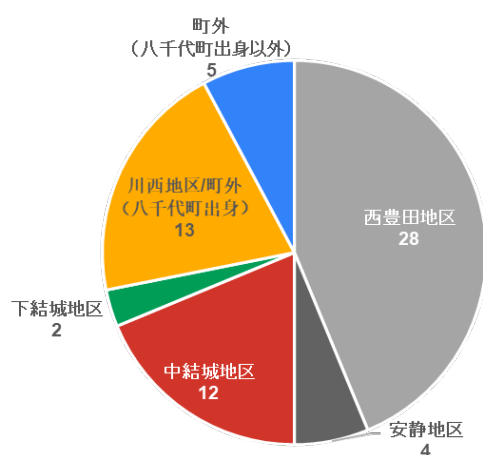


来場者の性別

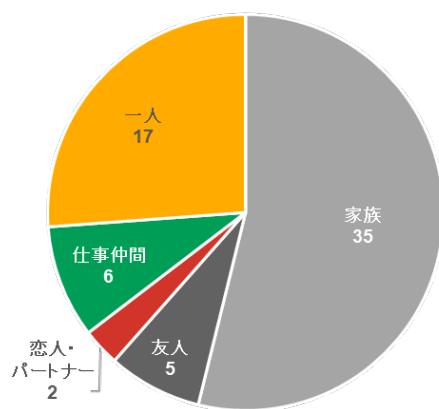


来場者の年代

来場者の居住地区については、物件所在地に近い西豊田地区の方が多く、町外からの参加者も回答者全体の4分の1以上あった。また、イベントは家族と参加された方が半数以上であり、大人1名での参加も全体の4分の1程度あった。



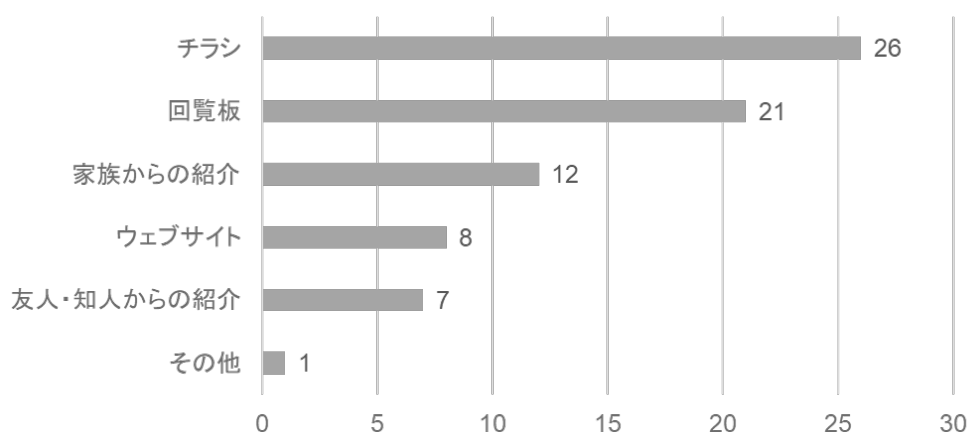
来場者の居住地区



来場者の同行者

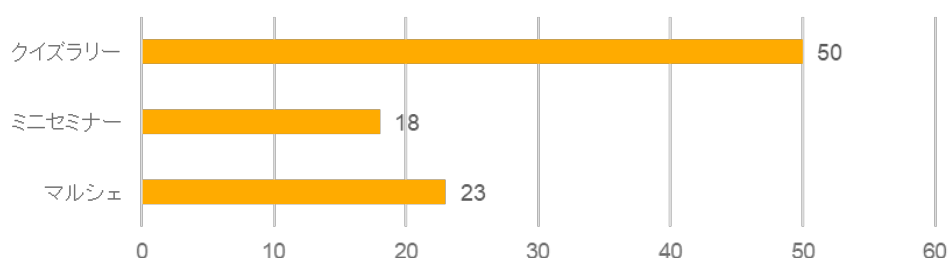
②イベントの認知経路

イベントの認知経路については、チラシや回覧板を見て来場された方が多く、町内のチラシ配布による効果があったものと考えられる。



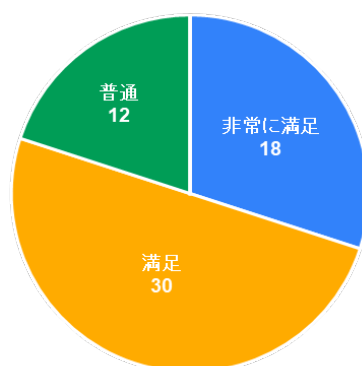
③参加コンテンツ（複数回答）

参加・回答すると粗品を得ることができるクイズラリーに参加した方が多かった。



④イベントの満足度と改善点

80%以上の方が「非常に満足」あるいは「満足」と回答し、「不満」「大変不満」の回答はなく、参加者の満足度は高い内容であることが分かった。



⑤イベントで良かった点（自由記述）

来場者数は少なかったが、小規模イベントで落ち着いて物件の内部や、マルシェ・セミナーの体験ができたことについて肯定的な意見が見られた。

1. 建物や歴史に関する印象	- 柱の太さなど設備を体感できたこと - 旧中山家の建物内に入れたこと（歴史を感じつつきれいな
----------------	--

	状態を保たれていることに驚いた) - 中山家や昔の家についてよく知れたこと - 古民家の活用例の紹介があったこと - 家の中の様子を見ながら回れたこと
2. イベントの雰囲気や内容	- おだやかなイベントだったこと - 自由に見て回れたこと - 室内を自由に見学できた点
3. クイズラリーに関する意見	- 小さい子供も全体を見て回ることができたこと - クイズを通して旧中山家のことが知れたこと
4. その他の体験について	- マルシェで美味しい飲み物も頂けたことや、歴史について詳しく話が聞けて勉強になったこと

⑨改善してほしい点や意見（自由記述）

イベントの内容そのものよりも、物件の展示やアクセスのわかりやすさ、物件の老朽化・環境整備についての意見が見られた。

1. 展示・設備に関する意見	- 昔の家財道具等の展示があれば良い。 - 道路からわかるように看板があれば良い。 - ロードバイクのスタンドがあれば良い。
2. 建物・周辺環境に対する意見	- 屋根の補修が必要であり、建物の状態が心配である。 - 昔からあった樹木が切られてしまい、建物と周辺の環境とあっていない。
3. イベント内容への意見	- クイズが難しい、ヒントが欲しい。 - 旧中山家住宅でのイベントを多くしてほしい。

（４）成果/課題

今回のイベントの成果として、当初の目的①で掲げていた地域住民をターゲットに、高い参加者満足度を得ることができ、期待感の醸成につなげることができた。参加者の80%以上が「非常に満足」または「満足」と回答しており、参加者全体の満足度が高いことが示されている。また、イベントを通じて来場者に物件やその歴史について深く理解する機会を提供することができた。特に、小さい子供を持つ家族が楽しめるクイズラリーなどのプログラムが好評であり、家族連れの参加者に対するアピールが成功していることが分かる。このように、イベントは地域住民の満足度を高めつつ、旧中山家住宅への関心や理解を促進する重要な機会となった。今後、昨年度や今回のイベントの集客実績が示すことにより、民間事業者の利活用の検討に当たってポジティブな判断材料となる可能性がある。

課題として、イベントの参加人数について想定よりも少ない結果となり、認知獲得及び、ターゲット層の検証のためのイベントとしては不十分な点があることが示された。参加者数の減少は認知の不足や競合イベントの存在が一因と考えられる。したがって、より広範囲かつ多様なルートでの情報発信が必要であり、ターゲット層にアプローチするために、地域外も含めたより広い範囲での告知や、インターネット広告の活用を考慮するなどが考えられる。また、親子連れや高齢者といったターゲット層をより絞り込んだものにするすることで、認知経路や満足度にどのような変化があるかを検証することも有効である。

3.1.4. 物件活用周知に向けたクリエイティブ制作

(1) 背景・目的

旧中山家住宅は、重要な文化財として地域の歴史や文化を象徴する存在ではあるものの、八千代町ホームページや、紙リーフレットといった、これまでその価値や特徴を一般に広く知らしめる媒体が無く、また物件も公開されていないことから、物件について住民や事業者から問い合わせがあった場合も、解説する際に利用できる媒体が無く、理解を得られにくかった。

そのため、リーフレットを通じて、地域住民や事業者に対する情報発信を強化し、物件の保存と活用に向けた具体的なアクションを促進する必要がある。これにより、旧中山家住宅が地域の文化資産として持続的に活用されることを目指す。

リーフレット制作の目的は、地域住民や地域外の事業者に対してその価値を広く理解してもらい、物件の活用促進を図ることである。

- ① 地域住民への啓発：地域内の住民に対して、旧中山家住宅の歴史的価値や特徴を知ってもらい、その活用に関心を持つきっかけを提供する。
- ② 地域外事業者への情報提供：地域外の事業者に対して、物件の利活用や運用について検討する際の一助となることを目的に、旧中山家住宅の歴史と特徴を詳しく伝え、町が期待する活用方法を理解してもらうための資料を提供する。
- ③ 研究成果の一般公開：これまで八千代町文化財担当が行ってきた旧中山家住宅に関する研究成果や歴史、施設の特徴をまとめ、文化財の理解を深めてもらう。

(2) 制作物概要

ア 制作手順と体制

1	掲載内容の企画、アウトライン制作	株式会社LIFULL
2	掲載内容のライティング	株式会社Polaris 株式会社LIFULL
3	物件写真の撮影（サイト制作と合わせて実施）	株式会社Polaris
4	歴史的・文化的・物件の文化的・指摘、チェック	八千代町教育委員会
5	ページデザイン制作・印刷	株式会社Polaris

イ 媒体

A3表裏リーフレット（A4 4ページ） 紙500部・PDFデータ

ウ 掲載内容

旧中山家住宅について全く知らない方でも、物件及び旧中山家の歴史や、物件の文化的価値、構造等をわかりやすく把握できるよう、間取り図や写真を中心に構成した。

また、特に事業者に対して活用案の検討に役立ててもらうために、物件活用に対する町の期待や、町の取り組み内容を整理して記載した。

1	旧中山家住宅について（概要）	中山家の歴史や町との関わり、町が物件を取得した経緯など物件の歴史経緯を記載した。
2	これからの中山家住宅（活用の期待）	まちづくり推進課へのインタビューを実施し、物件活用が新たな賑わい創出の拠点創出に繋げるための期待などを記載した。

3	物件間取り図・物件の特徴	物件の簡易的な間取り図を配置し、物件の文化的価値が分かる箇所や、他の古民家との違いについての解説を付した。
4	八千代町の概要	特に地域外の事業者を対象に、本リーフレット配布とともに町の特徴を理解いただけるような解説を記載した。
5	物件アクセス	特に地域外の事業者を対象に、利用者の訪問を想定するために、物件までの自動車・バス・鉄道によるアクセス方法を記載した。
6	これまでの取組み・今後の取組み	昨年の一般公開の様子や、検討委員会の設置などの取組み状況を説明し、地域住民の期待や町が積極的に活用に対して動いていることが分かるような内容を記載した。合わせて改修後のイメージパースを追記し、期待を感じられるような構成とした。

エ 配布予定・状況

紙リーフレットについては、今後八千代町まちづくり推進課にて、必要に応じて増刷を実施する想定である。

(紙リーフレット)

- ・ 自治会通じ、物件の所在する川尻地区を中心に住民に配布
- ・ 町営歴史民族資料館で配布
- ・ 公開イベントや利活用希望事業者からの問い合わせ時に配布

(PDF媒体)

- ・ 町ホームページにおいて公表

2023年度の取組みについて

八千代町の財産である「旧中山家住宅」が、初めて一般公開されたことを受け、イベントを開催。町の歴史と建築に詳しいガイドと共に建物内を探索しながら、次世代に向けた市民家活用アイデアを一緒に考えました。また、当時の暮らしの様子や中山家のしょうゆ蔵造り・焼売用品などの展示や、次世代に残したいモノ・スポットを巡る投票も行いました。

イベント参加者の声

なかなか見ることができなかった建物内を見学することができました。こんなに立派な建物がこのまま残っていていくのは残念なので、ぜひ後世に伝えるよう、町と町民で盛り上げていければと思います。

こうした歴史的な不動産を公開することや、町の人に知ってもらえる機会が素晴らしい。地元の高齢者の協力があったことも良いと思いました。八千代町は年々新しい試みもしている感があり、個人にはイメージが実ってきています。

八千代町にこのような施設があると嬉しいですね。

2024年度のこれからについて

●有識者会議の開催
八千代町では、地域の方や有識者を交えて、2024年度内に3回の有識者会議を開催する予定です。会議ではアンケート結果やイベントに参加された住民の声、他地域の事例などをともに活用方法を検討。2025年度以降の具体的な計画策定や、サウンディング調査に向けてプランの検討を進めています。

●建物の改修・活用について
2025年度以降、利用意向のある事業者等からも意見を募集し、有識者会議の結果もふまえながら母屋・長屋門・蔵などの改修を計画しています。物件の活用に関心をもちたい方は、下記お問い合わせ先までご連絡ください。なお、本物件は保存のため、通常は立ち入りが禁止されています。

お問い合わせについて
主催：八千代町 総務公室 まちづくり推進課
運営：株式会社 LIFULL
TEL: 0296-40-1111 (内線3420)
MAIL: machisui3@town.ibaraki-yachiyu.lg.jp

八千代町

旧中山家住宅

町の魅力と歴史を
次世代につなぐ場所へ

3.1.5. 活用希望者の調査・マッチング支援

(1) 目的

公的不動産物件について、情報発信及び問い合わせの誘致を行うために、特に全国の事業者を対象に、物件についての特集ページを作成する。全国版空き家バンクサイト上に作成することにより、空き物件・公的不動産活用に関心のある層にアプローチする。

また、物件活用に関心のある事業者と自治体をマッチングし、自治体とのミーティングや現地内覧のコーディネート、また今後の利用を検討するための障害となるような項目、事業者が検討する物件活用の案についてヒアリングする。

(2) 特集ページの制作

事業者が公的不動産の活用検討の際に、選択肢をもって検討いただくため、八千代町物件のほか、那須塩原市・那須町の物件と同じページ内で表示させ、タブで切り替えるデザインとした。

ア 制作手順と体制

1	掲載内容の企画、アウトライン制作	株式会社LIFULL
2	八千代町が持つ物件に関する資料等の照会 (リーフレット制作と合わせて実施)	株式会社LIFULL
3	物件写真の撮影(リーフレット制作と合わせて実施)	株式会社Polaris
4	歴史的・文化的・物件の文化的・内容的指摘、チェック	八千代町教育委員会
5	サイトデザイン 活用イメージパース作成	株式会社LIFULL
6	お問い合わせフォーム制作	株式会社LIFULL
7	サイトコーディング・ブラウザテスト	インターリンク株式会社

イ 特集ページのコンセプト

「古民家や公共施設再生でビジネスの可能性を広げよう」

- ・LIFULL HOME' S空き家バンク本体では、特に移住検討層の住居用途で物件を探す方が多い一方で、今回の公的不動産物件については住居として利用するにはなじまないものが多く、また各市町の意向も地域活性化用途を想定していたため、店舗やローカルビジネスの場として利用いただくことを明示する形とした。
- ・ローカルビジネスを検討いただくために、物件の所在する自治体の魅力を明示し、地域理解を進めてもらうようコンテンツを追加した。
- ・物件活用にあたり、自治体側が期待する取り組みを記載することで、より事業者に対しての期待や自治体側の協力姿勢を理解いただくようにコンテンツを追加した。

ウ 事業者向け情報提供・マッチング支援のための取り組み

- ・事業者の閲覧を誘導するため、全国版空き家バンクトップページからのバナーリンクの掲載や、株式会社LIFULLのSNS(Xなど)での発信を行った。
- ・過去情報交換を行ったことのある事業者を中心に、担当者へのメール等による告知も行った。

エ 掲載コンテンツ

まちの魅力	八千代町の特徴や、特産物、まちの地理・歴史
フォトギャラリー	八千代町の特産や魅力を表す、地域の写真とキャプション
物件概要	物件の写真（外観・内観） 物件間取り図 活用イメージパース（イラスト） 物件説明文章（中山家の歴史、中山家住宅取得の経緯） 物件住所と地図 物件概要（アクセス、土地面積、建物面積、階数・棟数・用途 地域・付帯建物）
期待する取り組み	八千代町担当者の物件活用、まちづくりに対する考え方のコメント
問い合わせフォーム	会社名・担当者名・提案内容についての提案フォーム ※問い合わせ管理のため外部サービス（formrun）を利用

オ ページイメージ



ページトップ



まちの魅力



物件外観



物件アクセス・面積など



期待する取組み

問い合わせ誘導

(LIFULL HOME'S 空き家バンク トップページからの誘導バナー)



(2) 民間事業者へのヒアリング

物件活用に際して、ヒアリング候補となりうる民間事業者の調査及び意見聴取、町担当者と事業者間の打ち合わせの設定、打ち合わせへの同席などを行った。

ア 八千代町事業者マッチング候補事業者

宿泊事業や飲食事業のプロデュース実績のある事業者を中心に選定を行った。地域外事業者については、過去LIFULL HOME'S 空き家バンクに関連して、物件活用に対して関心をいただき、LIFULLとの意見交換を実施したことのある事業者からピックアップした。また、地域内事業者については、町内に飲食店舗を有しており、今後の展開も期待できる事業者をピックアップした。

地域内	(匿名) 地域内カフェ事業者	カフェ・販売
	(匿名) 飲食店プロデュース会社	飲食店プロデュース
地域外	Address	多拠点サービス・民泊
	ジェクトワン	空き家活用・プロデュース
	良品計画	空間設計・店舗開設支援
	LIFULL financial	空き家の民泊化・投資

※地域内事業者については、役場との個別調整中項目があるため匿名としている。

イ 事業者からの意見聴取結果

地域外事業者については、下記2件の事業者から意見聴取することができた。

ジェクトワン	(経過) LIFULLにて意見を聴取したあと、町役場担当者との打ち合わせを別途設定した。 (聴取した内容) ・他地域で古民家を活用した飲食店、宿泊店ともにプロデュースした経験あり。 ・物件のコンセプトの設定、設計・施工、運用体制の構築まで全体的なサポートを実施可能。 ・旧中山家住宅についても自社で運用する形でも、地域内のスタッフを確保しながら運用する形でも可能。 ・今後も継続的な意見交換を実施したい。
良品計画	(経過) LIFULLにて意見を聴取した。 (聴取した内容) ・自治体からの問い合わせが増えており、現在すべてには応えきれない状況。旧中山家住宅全体のコンセプト設計や、運用の受託などは難しいかもしれない。 ・具体的な改修の方向性などが定まった場合に、物件の内装へのアドバイスや、インテリア・アメニティのサービス提供などは実施可能。
LIFULL financial	(経過) LIFULLにて意見を聴取した。 (聴取した内容) ・四国にて古民家を民泊物件として改修、運用している経験あり。 ・投資物件として検討したいが、指定管理や、自治体からの借り受けからの転貸を想定したときに、現状実績がない。 ・重点エリアではないため、具体的な取り組みは考えにくい。 ・改修やステージングにあたってのアドバイス等は可能。

※上記のほかに特集ページの問い合わせ経由で民泊プロデュース事業者から1件資料請求があったが、打ち合わせの設定までには至っていない。

地域内事業者については、事業者の募集について情報提供は行ったが、繁忙期等の理由により事業期間内にお打ち合わせの日程を調整することができなかった。引き続き役場担当者と事業者間で個別の調整を行うこととしている。

(3) 成果/課題

特集ページの制作によって、特に地域外事業者に対して情報提供を行う際にメールやインターネット媒体での情報提供が容易となった。また、ページ制作にあたり、リーフレット制作と同様に物件の基礎情報及び、町担当者の期待したい取り組み等が整理されることで、事業者にとってもどのように物件を活用すれば良いか明確に伝えられるようになった。

また、LIFULL HOME'S 空き家バンク上にサイトを掲載し、バナー掲載も行ったことにより、八千代町ドメインのサイトとするよりも、閲覧数を確保できることが期待される。

一方、特集ページの閲覧数（ページビュー数）についてはまだ限定的となっており、持続的にページビュー数を確保するためには、LIFULL HOME' S 空き家バンクサイト内において特集ページに誘導するバナーを設置する、誘導用web広告を実施する、閲覧者ターゲットを既存サイトと明確に分けるために、事業者向けに公的不動産物件サイトを既存の空き家バンクサイトとは別に制作するなどの追加施策を行っていく必要であると考えられる。

（参考：特集ページのページビュー数について）

	1月ページビュー数 (※20日から31日)	2月ページビュー数 (1日から28日)
特集ページ	186	227
(参考) PRE物件一覧ページ	346	773

またマッチングの課題として、事業者のマッチングを効果的に実施するために、サイト閲覧数増加のための取り組みと合わせて、事業者の希望が多数出てきた際の取捨選択をどのように進めるか、八千代町の担当者間や有識者会議に諮りながら設定していく必要がある。

3.2. 那須塩原市・那須町

3.2.1. 物件活用に向けた諸条件整理（那須塩原市・那須町共通）

（１）背景

那須塩原市及び那須町においては、未利用もしくは今後利用されない想定がある公的不動産が、温泉施設、廃校、体育館など複数存在している。今後の公的不動産の活用に向けて、本事業において広く利用事業者を募集する物件を市と協議し物件を検討した。

（２）公的不動産の物件活用に向けた論点整理

那須塩原市及び那須町の担当者とそれぞれ協議を実施し、対象とする物件を選定した。対象物件の選定にあたってはいくつかの論点が表示されたが、下記の通り整理することができた。

ア 公的不動産の活用検討のための検証項目

	検証項目	内容	項目設定の背景
1	庁内利用の有無	庁内で倉庫等の目的で利用するなど、役場の施設として利用の意向がないか	・ 物件の管理担当課が物件を倉庫等の用途で利用しており、今後もその利用を継続するケースを想定している（※1） ・ 物件の用途が設定されている行政財産であり、普通財産化されていないため、利用頻度が下がっていてもすぐに募集を開始することができないケースもこちらに含まれる
2	住民・民間事業者等との調整状況	住民・民間事業者からの具体的要望や調整事項がなく、公表に差支えないか	・ 既に地域住民や民間事業者から利用についての具体的な要望や調整があり、空き家バンクサイトなどで、地域内外から広く利用者を募集するタイミングではないものを想定している。（※2）
3	施設の老朽化	施設の老朽化の程度が、再利用に支障がないか	・ 施設の老朽化が著しく、再利用のために改修費用がかかりすぎ、利用に向かないものを想定している。
4	物件にかかる用途制約	公表・利活用にあたって大きな支障がないか	・ 用途地域の設定などで物件の活用用途の制限あるものを想定している。 ・ 補助事業を受けて整備したものや、複数の行政主体がかかわっているものなど、物件の用途目的の変更に制限やハードルがあるものを想定している。

※1：今回の事業においても、公的不動産のとりまとめ部局（市長部局など）からは募集対象とする物件として挙げられたものの、物件の管理担当課からは利用を継続したい意向があるため候補から外したものがあつた。

※２：議会で活用について議論が継続されている、地域住民からの意見募集が継続して行われているなどの調整が実施されており、空き家バンクに掲載することでかえって既存の議論がまとめられなくなることが想定されたため、対象外としたものがあった。

イ 検証項目への当てはめ

那須塩原市・那須町との協議の結果、それぞれ「黒磯庁舎」及び「旧芦野診療所」が選定された。他の候補にあがった物件について、除外された理由は下記の通り整理した。

(※本報告書の公表に当たり、各物件の具体的名称は匿名としている)

①那須塩原市

検証項目	黒磯 本庁舎	庁舎施設	温泉施設	廃校	体育施設
庁内利用の有無	無	無	無	無	無
住民・民間事業者等との調整状況	無	協議中 地域住民等からの意見徴収と計画策定が進行中	協議中 地域住民等からの意見徴収が進行中	協議中 地域住民等からの意見徴収が進行中	協議中 地域住民等からの意見徴収が進行中
老朽化の程度	普通	普通	高 特に再利用コストが大きく見込まれる	普通	普通
法令上の制約	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし

②那須町

検証項目	旧芦野 診療所	保育園施設	スキー場施設	廃校
庁内利用の有無	無	有 物件を倉庫として利用している	無	無
住民・民間事業者等との調整状況	無	無	(未確認)	有 民間事業者との協議が進行中
施設の老朽化	普通	高 特に再利用コストが大きく見込まれる	(未確認)	普通
法令上の制約	無	無	有 国・県と調整する項目があり協議が困難	(未確認)

3.2.2. 地域住民向けアンケート（那須塩原市）

（１）背景・目的

本調査は、地域住民を対象に、黒磯庁舎に対する理解や活用への期待や、市の地域活性化に対する施策ニーズを明らかにする目的で実施した。

那須塩原市新市庁舎建設基本計画において、現在の本庁舎（黒磯庁舎）は建物を解体し、跡地を売却することを基本としているものの、民間事業者等による再活用により、地域活性化や市民の幸福度向上に資する可能性があることから、民間事業者等の活用を前提とした既存本庁舎の活用について、市民ニーズ等を調査することで、民間事業者による活用の可能性を検討する。調査結果は、活用を希望する事業者に対して必要に応じて提供し、事業検討の参考として利用してもらうことを想定している。

（２）実施概要

ア 調査対象：那須塩原市民

イ 調査期間：2024年12月4日～12月20日

ウ 回答方法：オンラインフォームで回答

エ 周知方法：市メールマガジン、公式LINE

オ 回答件数：529件

（３）アンケート項目

調査企画書及び調査フォームについては別添【参考資料３】のとおり。

カテゴリ	設問	回答内容
回答者属性	性別	男性/女性/無回答
	年齢	10代以下/20代/30代/40代/50代/60代/70代/80代以上
	居住エリア	黒磯地区/西那須野地区/塩原地区/市外
本庁舎の民間活用 に期待すること	活用の期待	はい/いいえ/わからない
	活用の用途	民間事業者のオフィス・倉庫等/テナント/コワーキング コワーキングスペース/地域の交流拠点/美術・展示スペース/趣味やサークル活動の拠点/その他
	期待しない理由	市民に利用される施設としての活用は難しい/近隣住民 の生活環境に影響が出る可能性がある/建物を解体し更 地にして活用した方がいい/その他
	更地後の期待	（自由記述）
市内で必要と 感じる施設・ 場所	不足と感じ る施設・場 所	地域の交流拠点/図書館・書店/スポーツ施設（スポーツ ジム含む）/公園・広場/飲食店等/コワーキングスペー ス/不足する施設や場所はない/その他
	不足の理由	（自由記述）
	使用頻度 が高い施設 場所	公民館・地域交流センター/図書館/スポーツ施設/公 園・広場/飲食店等/コワーキングスペース/その他
	既存施設の 満足度	とても満足/やや満足/どちらでもない/やや不満/とても不 満
	既存施設の 改善点	（自由記述）

地域活性化を図る取組みの期待	期待する取組み	地域イベントの開催/地域産業のプロモーション/お試し移住施設や制度の拡充/観光スポットの開発・促進/地元教育機関との連携/その他
	取組みの理由	(自由記述)
	活性化に向けた提案	(自由記述)

(4) アンケート回答結果概要

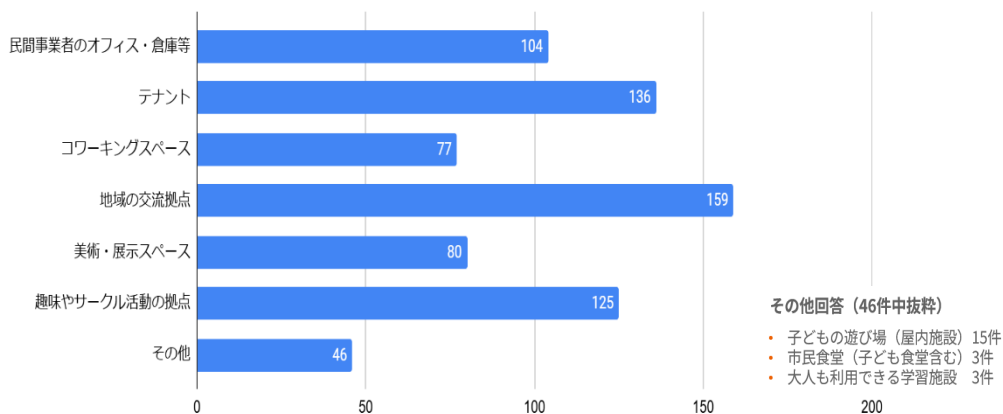
計529件の回答を得た。概要は以下の通り。

ア 回答者属性

- ・性別は男性209、女性295と、若干女性の方が多い。
- ・年齢層は幅広く、比較的30代・40代からの回答が多い。
- ・回答者の居住地域については、黒磯地区が多く全体の66%だった。

イ 本庁舎の民間活用に期待すること

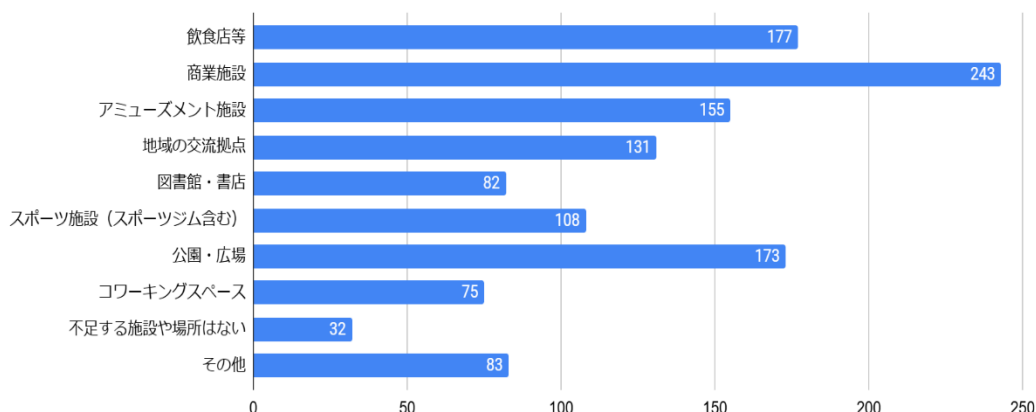
- ・今後、施設（建物）を活用したほうがよいか尋ねたところ、308件（58.2%）から「はい（活用したほうが良い）」と回答があった。
- ・期待する活用方法として、地域の交流拠点（回答数159件）、テナント（回答数136件）、趣味やサークル活動拠点（125件）があげられた。



- ・また、今後、施設（建物）を活用しないほうがよいと回答した人についても、「建物を解体し更地にして活用した方がいい」という理由が118件（81.9%）だった。跡地を商業施設（ショッピングモール含む）用地にすることへの期待が最も多く、回答数は14件だった。

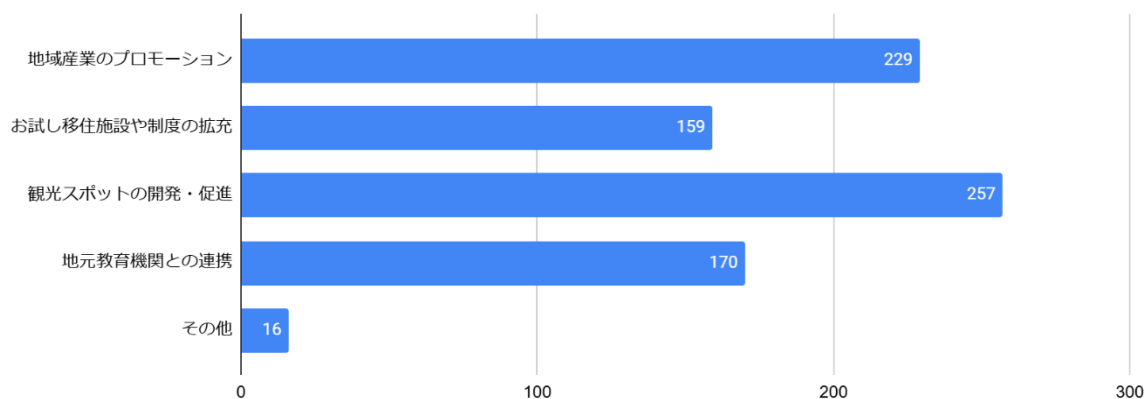
ウ 市内で必要と感じる施設・場所

- ・市内で不足していると感じる施設や場所について尋ねたところ、「商業施設」が最も多く243件だった。また、次いで飲食店等（177件）、公園・広場（173件）、アミューズメント施設（155件）、地域の交流拠点（131件）が挙げられた。自由記述による回答においても、商業施設が最も不足していると感じられており、子どもの遊び場や医療施設も挙げられた。



エ 地域活性化を図る取組みの期待

多様な人材がかかわっていくための地域活性化の取組みとして、「地域産業のプロモーション」と「観光スポットの開発・促進」が多く挙げられた。また、自由記述による回答によると、地域産業や観光の促進が重要視されており、移住支援やインフラの整備も期待されている。



※各設問に対する回答の詳細は別添アンケート調査報告書【参考資料3】のとおり。

(4) 成果/課題

アンケートはWEBのみで実施したが、期間内に529件の回答が寄せられた。自治体の庁舎として使われている施設であり、市民の認知度や関心が高い結果、多くの意見が寄せられたと考えられる。

施設（建物）を活用したほうがよいか尋ねたところ、308件（58.2%）が「はい」と回答し、施設の再活用について市民から一定の期待があることがわかった。また、施設を活用したほうがよいと回答した人に期待する施設の活用方法を尋ねたところ、交流拠点（地域交流、趣味・サークル）、商業施設、オフィス利用（オフィス、コワーキング）に多くの回答があった。

一方で、施設を活用しないほうがよいと回答した方に理由を尋ねたところ、「建物を解体し更地にして活用した方がよい」という回答が81.9%にのぼり、解体への賛成意見も一定数ある。

また、アンケート結果を踏まえ、那須塩原市で地域活性化を図るための施設整備に当たっては以下のような取り組みが市民から期待されていることが分かった。

①商業施設の充実

市民から最も不足が感じられている商業施設を充実させることが期待されている。ショッピングモールや地元産品を集めた市場の導入も意見として提案されていた。

②地域交流拠点の整備

地域の交流拠点を設けることにより、様々な年代の人々が集まり交流できる場を提供することが求められている。

③子どもの遊び場や教育施設の改善

子どもたちが安全に遊べる場所や、余暇を過ごせる施設の整備、教育機会の拡充も望まれている。

今後の利活用を検討する際には、上記の市民アンケートで分かる市民の期待内容を事業者側に伝えつつ、民間事業者からの具体的な希望や提案も踏まえて、施設をどのように活用するのか、また解体更地にするのか検討する必要があると考えられる。

3.2.3. 地域住民向け説明会の実施（那須町）

(1) 背景・目的

那須町は、複数の廃校を福祉施設や交流施設として利用するなど、公的不動産の活用に関して経験をいくつか有している。地域住民の間でも、公的不動産の活用についての関心・理解はあるものの、過去実施された公的不動産の転用、事業者による活用に当たって地域住民に向けた説明の場が設けられなかったことで、不満の声が上がったこともあった。

これらの背景を踏まえ、公的不動産活用希望者の募集にあたり、地域住民への丁寧な説明を実施することを重要ととらえ、また、特に対象物件が小規模で認知している方が地域住民に限られることから、那須町ではアンケートの実施ではなく、説明会の場で直接的に説明及び意見聴取を行った。

(2) 実施概要

日時：2024年12月23日(月) 18:00～19:00

場所：那須町役場芦野支所

参加者：那須町 ふるさと定住課課長、財務課課長

株式会社LIFULL担当者
芦野地域住民の方(12名)

議題：・対象物件の利用希望事業者募集について説明
・物件利用・事業者募集についての意見等を徴取

(3) 実施結果

地域住民12名を対象に説明・意見聴取を実施し、民間事業者を募集することに概ね理解を得られた。

ア 那須町・株式会社LIFULLからの説明内容

- ・那須町からは、那須町内では小学校等の大きな施設については利活用が進んでいるが、民家や中・小規模物件については活用が進んでいないことについて述べられ、芦野地区においても、地域活性化を目的に診療所を活用することについて今回事業者を募集して検討する旨を説明した。
- ・株式会社LIFULLからは、本事業の概要及び物件の現状、空き家バンク掲載による事業者の募集方法等について説明した。

(説明資料)

那須町での取り組み / LIFULL HOME'S空き家バンクでの情報発信

旧診療所物件の情報発信・利用希望者募集について

- ・ LIFULL HOME'S 空き家バンクで特集ページを制作し、芦野地区の旧診療所物件の情報を全面に公開
- ・ 物件活用に関心のある事業者を広く募集し、活用ニーズや、町でのビジネスの可能性等をヒアリング
- ・ 事業者のアイデアや意向を今後の活用計画の参考に



・栃木県那須町
・栃木県那須塩原市
・茨城県八千代町
の3つの自治体を
ピックアップ

物件の概要のほか、
那須町の魅力なども
合わせて情報発信

那須町での取り組み / LIFULL HOME'S空き家バンクでの情報発信

旧診療所物件の情報発信 基礎データ

所在地	那須町芦野2705
アクセス	JR黒田厚駅から車で10分
土地面積	751㎡(台帳面積)
建物面積	168㎡
階数・棟数	1階 木造
用途地域	都市計画区域外
付帯建物	倉庫1棟、物置1棟
その他特記事項	・駐車場有り(4台程度+住民向け1台) ・診療所施設と住居施設が併設

〔芦野地区について〕
ここは古くから城下町として残っている街で、ストーンプラザ(石の美術館)や歴史探訪館、移る所などもあり、観光にもおすすめの里山エリアです。町内の中では比較的平坦な地域であるため、徒歩や自転車などでの周遊も可能。これまでの那須町の観光コンテンプにとまらない「楽しみ方」が期待される地域です。

〔物件の活用について〕
診療所は、診療所設備と住宅施設が併設されているので、一部を店舗として利用しても、住居とうまく分けることができる物件です。サテライトオフィスや商業店舗、宿泊施設、観光する方の休憩所などとして利用することが期待されます。

イ 住民からの主な意見・質疑応答

①住民による物件の活用について

- ・地元住民からは「現時点で明確な活用用途について具体的な要望があるわけではないので、募集については理解しているが、地元住民としても活用について改めて検討したい」という意見が出された。
- ・また、「地元の意向に沿わないような利用用途になることはやめてほしい」という意見があり、今後物件活用の計画が進展する際は説明・意見聴取の機会を設けることについて町から説明を行い、また本事業での結果についても半年後を目途に報告することとなった。
- ・診療所物件のほかに、近隣で使われていない保育園物件や、空き家の活用についても活用や検討を進めてほしいという意見が出された。

②物件の賃料や改修費用について

- ・地元からは、物件の貸出費用についての質問が出され、町から基本は有償であり、ただし、公共の目的で利用されるなら無償になることもある旨を回答した。
- ・また、今後の物件改修の費用についても関心が寄せられた。費用負担については未定だが、町から貸し出す際は最低限の修繕を行ったうえで貸し出す形もある、ということ町から回答している。

(4) 成果/課題

当初、住民向け説明会を実施する想定は無かったが、町担当者との協議の中で、過去の公的不動産の活用の経験から対面での住民説明会の重要性が明らかとなり、今回小規模ながら実施すること、地元の理解を得ながら民間事業者募集について進めることができた。

住民側の意向確認を行う際の手法として、アンケート調査と住民説明会のどちらを実施するのか、あるいは両方実施するのか考える際には、以下の二つの観点から検討が必要であることが分かった。

①対象物件の認知度

那須町の対象物件は山間エリアにある旧診療所であり、公的不動産の中でも小規模な施設である。そのため、物件の所在する地域の住民は認知していても、町内全域となると認知している方は限られる。地域を絞ってアンケートを実施するという手段もあるが、対象者数も限られてくるため、意見聴取として十分な回答数が得られるか確認する必要がある。認知が近隣住民に限られており、かつその対象者数が少ない場合には、説明会を実施したほうが効果的である場合がある。

②近隣住民の施設利活用方針への関心度

那須町の対象物件に対しては、施設の利活用方針について近隣住民の関心度が高く、また、過去に住民説明の機会が少なく公的不動産の活用に当たって、不満の声があがったケースもあったことから、事業者の募集に当たっては、単にアンケート等で意見を徴取するだけにとどまらず、説明会の場で事業趣旨を説明し、丁寧に住民理解を得る必要があった。公的不動産の利用者募集・情報公開のプロセスにおいては、こうした地域住民との意見調整の必要性を検討する必要がある。

3.2.4. 活用希望事業者の調査・マッチング支援（那須塩原市・那須町共通）

（１）目的

特集ページの制作・事業者の募集については、工数の効率化と魅力向上のために、3.1.4の八千代町特集ページと合わせて実施した。

（２）特集ページの制作（再掲）

事業者が公的不動産の活用検討の際に、選択肢をもって検討いただくため、八千代町物件のほか、那須塩原市・那須町の物件と同じページ内で表示させ、タブで切り替えるデザインとした。

また、那須町・那須塩原市については、物件の利用用途についての検討について、町担当者側や地域住民の意向もまだ想定ができなかったことから、活用イメージパースの作成は行わなかった。

ア 制作手順と体制

1	掲載内容の企画、アウトライン制作	株式会社LIFULL
2	掲載原稿の作成	株式会社LIFULL
3	まちの写真・物件写真の提供	那須町・那須塩原市 (那須町は物件撮影も実施)
4	まちの情報・掲載原稿チェック	那須町・那須塩原市
5	サイトデザイン	株式会社LIFULL
6	お問い合わせフォーム制作	株式会社LIFULL
7	サイトコーディング・ブラウザテスト	インターリンク株式会社

イ 特集ページのコンセプト

「古民家や公共施設再生でビジネスの可能性を広げよう」

- ・LIFULL HOME'S空家バンク本体では、特に移住検討層の住居用途で物件を探す方が多い一方で、今回の公的不動産物件については住居として利用するにはなじまないものが多く、また各市町の意向も地域活性化用途を想定していたため、店舗やローカルビジネスの場として利用いただくことを明示する形とした。
- ・ローカルビジネスを検討いただくために、物件の所在する自治体の魅力を明示し、地域理解を進めてもらうようコンテンツを追加した。
- ・物件活用にあたり、自治体側が期待する取り組みを記載することで、より事業者に対しての期待や自治体側の協力姿勢を理解いただくようにコンテンツを追加した。

ウ 事業者向け情報提供・マッチング支援のための取組み

- ・事業者の閲覧を誘導するため、全国版空家バンクトップページからのバナーリンクの掲載や、株式会社LIFULLのSNS（Xなど）での発信を行った。
- ・過去情報交換を行ったことのある事業者を中心に、担当者へのメール等による告知も行った。

エ 掲載コンテンツ

まちの魅力	那須町・那須塩原市の特徴や、特産物、まちの地理・歴史
フォトギャラリー	那須町・那須塩原市の特産や魅力を表す、地域の写真とキャプション
物件概要	物件の写真（外観・内観） ※那須塩原市においては、物件の写真は町担当者から提供いただき、那須町についてはスタッフによる撮影を行った。 物件間取り図 ※間取り図は各担当者から提供資料を修正したもの。 物件説明文章 物件住所と地図 物件概要（アクセス、土地面積、建物面積、階数・棟数・用途地域・付帯建物）
期待する取り組み	八千代町担当者の物件活用、まちづくりに対する考え方のコメント
問い合わせフォーム	会社名・担当者名・提案内容についての提案フォーム ※問い合わせ管理のため外部サービス（formrun）を利用

掲載コンテンツの整理に当たっては文章・コンテンツの整理シートを作成し、ヒアリングを踏まえて案を作成した後、担当者に内容を補足いただいた。

(物件情報整理シート (一部、那須町))

那須町			FIX (旧診療所)	ステータス
ご支給いただいた画像	・メインビジュアル候補 (数点、画像数高め) ・特産品や特徴、魅力が伝わる場所、もの、こと (取り急ぎ8点) ・間取り図・物件の内観/外観/室内画像			
町の説明文	-	例) 栃木県の一帯北に位置し、多くの観光客が訪れる那須町。皇室の方が静養する御用邸があり、避暑地としても有名です。四季によって様々な顔を見せる那須連山の主峰茶臼岳がそびえ、美味しい食、歴史ある那須温泉郷をはじめとした疲れを癒す温泉、俳人・松尾芭蕉も訪れた史跡など多くの魅力的な観光スポットがあり、豊かな自然と調和したレジャー施設やリゾートホテル、別荘地など充実した観光資源があります。	那須町は栃木県の最北端、首都東京からは約170キロメートルほどのところにあり、東京と仙台の中間に位置しています。北西部には那須連山、東部には八溝山地が広がり、那須連山の主峰であり活火山としても知られる茶臼岳 (1915メートル) からは、白い噴煙が噴き上がっています。その南斜面にあるのが1390年の歴史を持つ温泉。日光国立公園「那須温泉郷」は観光の名所として知られています。山麓地帯には別荘地やテーマパークがあり、高原地帯では傾斜地を利用した酪農地帯が続き、中央・東部地区には、水田地帯が広がっています。また、南東部の伊王野・芦野地区には武家屋敷の門構えや古い町並みが残っており、松尾芭蕉などが訪れた「遊行柳」など多くの史跡も。現在は林業・石材業の町として発展を続けています。	那須町確認待ち
町の特産品や観光場所候補	8個くらい	例) 白菜、メロン、梨、お米、八千代グリーンビレッジ、東藤田天満社 (桜)	① 芦野御殿山桜 別名「桜ヶ城」ともいわれる桜の名所。ソメイヨシノが山一面に咲き誇ります。 ② 芦野遊行柳 松尾芭蕉が訪れた場所。地元産「芦野石」の玉垣の中に柳が植えられ、傍らには芭蕉や蕨村の句碑が並ぶ観光名所。 ③ 八幡ツツジ 毎年5月から6月にかけて美しい花を咲かせる、ツツジの群生地で環境省の「かおり風景100選」にも選ばれています。 ④ 蓑沢彼岸花 のどかな田園風景が広がり、9月から10月にかけて真っ赤な花をつけた彼岸花が咲きます。 ⑤ 那須街道沿いアジサイ 那須街道の両側に紫陽花が植栽されており、6月から7月にかけて色とりどりの紫陽花が咲きます。	那須町確認待ち
町の魅力	3つ	① 例) ② 東京から約60kmの距離で都心へのアクセスが便利 ③ 生産量日本一の白菜など高品質な農作物な生産が盛んな公園・温泉・キャンプも楽しめる自然豊かな環境	① ② 那須連山と八溝の山並みが広がり、四季折々の景色が楽しめる自然あふれる環境 ③ 多くの宿泊施設、別荘地があり、殺生石などの史跡やテーマパークなど観光スポットが充実。皇室の御用邸もあるロイヤルリゾート 最寄りの那須塩原駅 (新幹線) へは東京駅から1時間。東北自動車道、国道4号が町内を縦貫し、自動車、バスでのアクセス良好。	那須町確認待ち
物件紹介	-	例) 地上5階、地下1階建。築年数41年ですが、耐震性は新耐震でRCメインで作られているため建物自体が頑丈です。また、この一帯は浸水地域ではなく、平地で災害にも強い場所です。広さも十分あるのでデータセンターとしても使用可能です。	築年数31年、延床面積168㎡の木造平屋建て、診療所との併用住宅。 店舗として利用しながら、住居としても使い分けが可能な物件です。 商業施設としての利用もでき、修繕すればサテライトオフィスとして活用の可能性あり。 平地のため自転車などでも移動しやすく、近くには芦野温泉もあります。	那須町確認待ち
物件情報項目	所在地		那須町 芦野2705	那須町確認待ち
	アクセス		JR黒田原駅から車で10分	那須町確認待ち
	土地面積		751㎡ (台帳面積)	那須町確認待ち
	建物面積		168㎡	那須町確認待ち
	階数、棟数		1階 木造	那須町確認待ち
	用途地域		都市計画区域外	那須町確認待ち
	付帯建物		倉庫1棟、物置1棟	那須町確認待ち
	その他特記事項		・ 駐車場有 (4台程度 + 住民向け1台) ・ 診療所施設と住居施設が併設	那須町確認待ち
間取り図			なし (簡易なものを起こしていただく)	那須町確認待ち
内観/外観/室内画像設備※あれば			LIFULL撮影	那須町確認待ち
			LIFULL撮影	那須町確認待ち
このような取組を募集します			物件は徒歩圏内にあり、町内では「芦野」と呼ばれているエリアにあります。ここは古くから城下町として残っている町で、ストーンプラザ (石の美術館) や歴史探訪館、桜名所などもあり、散策にもおすすめな里山エリアです。町内の中では比較的平坦な地域であるため、徒歩や自転車などでの周遊も可能。これまでの那須町の観光コンテンツにとどまらない「楽しみ方」が期待される地域です。 診療所は、診療所設備と住宅施設が併設されているので、一部を店舗として利用しても、住居とうまく分けることができる物件です。サテライトオフィスや商業店舗、宿泊施設などとして利用されることを期待しています。あるいは、観光拠点となる場所がないエリアなので、そのようなとして使っていただくのもよいでしょう。	那須町確認待ち
補助金制度など			二地域居住を呼び込むような取り組みであれば、場合によっては国の補助と一緒に検討することもできます	那須町確認待ち

募集中の3つの市町村
茨城県八千代町
栃木県那須塩原市
栃木県那須町

「
栃木県那須塩原市
」

まちの魅力

魅力01

魅力02

魅力03

新幹線で1時間、首都圏も通勤範囲のアクセスの良さ

雄大な自然から産まれた絶品の乳製品

1年を通して楽しめるアクティビティ

那須塩原市は、東京駅から新幹線で約1時間と首都圏通勤圏内にありながら、豊かな自然と便利な生活圏が融合した人気の移住地・リゾートエリア。

避暑地としても有名で、農業分野では特に酪産が盛んなことでも知られています。雄大な自然の中で育まれたとろろ牛、牛乳、チーズなどの乳製品はどれも絶品！新鮮な農産物も豊富です。また、スキーやカヌーなど四季折々に楽しめるアクティビティも盛りだくさん。

フォトギャラリー

募集中の物件

公共施設
那須塩原市役所本庁舎

地上5階、地下1階、新耐震基準により建てられた築年数41年の建物。RCメインで作られているため建物自体が頑丈です。

一帯は浸水地域ではなく、災害にも強い場所。平地で広さも十分あるため、さまざまな活用方法が考えられます。

募集中の3つの市町村
茨城県八千代町
栃木県那須塩原市
栃木県那須町

「
栃木県那須町
」

まちの魅力

魅力01

魅力02

魅力03

四季折々の景色が楽しめる自然あふれる環境

歴史ある温泉やテーマパークなど観光名所が豊富

武家屋敷と史跡を生かし林業・石材業の町として発展

那須町は栃木県の最北端、首都圏からは約170キロメートルほどのところにあり、東京と仙台の中間に位置しています。北西部には那須連山、東部には八溝山地が広がり、那須連山の主峰であり活火山としても知られる常呂山（1915メートル）からは、白い噴煙が噴き上がっています。その南斜面にあるのが1900年の歴史を持つ温泉、日光国立公園「那須温泉郷」は観光の名所として知られています。

山麓地帯には別荘地やテーマパークがあり、高原地帯では傾斜地を利用した観光地帯が続き、中央・東部地区には、水田地帯が広がっています。

また、南東部の伊王野・戸野地区には武家屋敷の門構えや古い町並みが残っており、松岡芭蕉などが訪れた「遊行軒」など多くの史跡も、現在では林家・石材業の町として発展を続けています。

フォトギャラリー

募集中の物件

公共施設
診療所

築年数31年、延床面積168㎡の木造平屋建て、診療所との併用住宅。

店舗として利用しながら、住居としても使い分け可能な物件です。

商業施設としての利用もでき、修繕すればサテライトオフィスとして活用の可能性あり。

平地のため自転車などでも移動しやすく、近くには戸野温泉もあります。

（３） 民間事業者へのヒアリング

物件活用に際して、LIFULL HOME' S 空き家バンクを通じての問い合わせへの対応や、町担当者と事業者間の打ち合わせの設定を行った。

本事業期間においては、那須塩原市の黒磯庁舎に対して１件のお問い合わせがあり、町担当者と事業者との打ち合わせを設定している（事業終了後3月以降に実施予定）。那須町の物件についても1件の問い合わせがあったが、具体的な打ち合わせ等の設定にまでは至らなかった。

※那須塩原市黒磯庁舎への問い合わせ事業者について

全国で小売業を展開している事業者から、店舗敷地として活用することを想定した活用の提案があった。店舗敷地として利用するため、物件を更地にして活用することを想定している。今後那須塩原市担当との打ち合わせ後、すぐに活用事業者として選定されるものではないが、事業者側の提案も踏まえ、町での財産処分の方向性やスケジュールを検討していく想定である。

（４） 成果/課題

特集ページの制作によって、特に地域外事業者に対して情報提供を行う際にメールやインターネット媒体での情報提供が容易となった。また、ページ制作にあたり、リーフレット制作と同様に物件の基礎情報及び、市町担当者の期待したい取り組み等が整理されることで、事業者にとってもどのように物件を活用すれば良いか明確に伝えられるようになった。

また、LIFULL HOME' S 空き家バンク上にサイトを掲載し、バナー掲載も行ったことにより、各自治体のドメインのサイトとするよりも、閲覧数を確保できることが期待される。

一方、特集ページの閲覧数（ページビュー数）についてはまだ限定的となっており、持続的にページビュー数を確保するためには、LIFULL HOME' S 空き家バンクサイト内において特集ページに誘導するバナーを設置する、誘導用web広告を実施する、閲覧者ターゲットを既存サイトと明確に分けるために、事業者向けに公的不動産物件サイトを既存の空き家バンクサイトとは別に制作するなどの追加施策を行っていく必要であると考えられる。

（参考：特集ページのページビュー数について）

	1月ページビュー数 (※20日から31日)	2月ページビュー数 (1日から28日)
特集ページ	186	227
(参考) PRE物件一覧ページ	346	773

4. 事業成果と課題、今後の展開

4.1. 公的不動産の活用検討別の成果と課題

本事業では、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て、事業を実施した。（1.3. 参照）

- （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）
- （2）活用事業者を募集する公的不動産が未定で、利用計画についてもこれから検討する（那須町・那須塩原市）

4.1.1. 八千代町での成果と課題

（1）成果

八千代町については、旧中山家住宅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。

また、イベントやアンケート結果、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。イベント参加者からの声やアンケート結果から、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、地域の特色を生かすアイデアが挙げられ、検討委員会の場においても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。

これらにより、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）課題

一方、検討委員会の場では、物件活用コンセプトや利用者ターゲットの具体的な内容まで収束できず、活用案の絞り込み、民間事業者の参入・連携、運営に関する収入・コストについて具体的な結論を出すには至らなかった。活用する事業者の選定、改修に向けた資金確保方法、物件活用に向けたターゲット・コンセプトの企画検討と決定には、更なる検討が必要と考えられる。また、検討委員会の場で挙げられた物件活用の課題として、宿泊施設とその他用途の複合化、運用主体の選定と事業継続性、地域内外の利用者のバランスについて具体的な事業者からの提案をサウンディング等で集めながら、より詳細に議論を進めていく必要がある。

4.1.2. 那須町・那須塩原市での成果と課題

(1) 那須塩原市における実施成果・課題

複数ある公的不動産のうち、黒磯庁舎という、検討の俎上に挙げる具体的な公的不動産の選定を行うことができた。今後は、市内の他の公的不動産の活用についても、同様に物件活用・検討の状況整理を行い、地域側への意見聴取や地域外への情報発信を通じて、物件の有効活用をすすめていくことが期待される。

また、黒磯庁舎の活用に当たっては、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。

一方、民間事業者からの具体的な希望や提案については、空き家バンクサイトを通じて問い合わせが1件あったものの、他の事業者からの提案を募集し選択肢を広げるほか、今後、公平性をもって事業者に対して売却・貸出するためのプロセスを整理する必要がある。

(2) 那須町における実施成果・課題

那須町においては、廃校校舎等の活用検討が本事業とは別で進んでいる傍ら、本事業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。

町内の他の公的不動産の活用についても、同様に物件活用・検討の状況整理を行い、地域側への意見聴取や地域外への情報発信を通じて、物件の有効活用を進めていくことが期待される。

一方、地域住民からも検討に関わりたいと要望があったことから、募集結果の地域側へのフィードバックや、事業者からの問い合わせがあった際の地域住民とのマッチングについても丁寧にフォローしていくことが求められていると考えられる。

また、空き家バンクサイトを通じての問い合わせは、那須町の旧診療所施設についてはなかった。今後も情報発信をさらに継続して、事業者からの提案を受け付けることが望まれる。物件の老朽化や事故物件であること、改修費用等の課題についても具体的な対応策については本事業において取り組まれなかった部分となるため、活用可能事業者からの問い合わせ等があった際に、事業者側の意見も踏まえて検討を進めていく必要がある。

4.2. 公的不動産の情報発信の検討による成果と課題

(1) 成果

今回の事業においては、3つの自治体において、これまで公開されてこなかった公的不動産の情報を、全国版空き家バンクを通じて情報発信を行い、特に地域外の事業者に向けて活用募集を開始することができた。

また、情報発信の前に地域側の意向を確認し、検討を進める体制をとることで、募集した事業者に対しても地域側の事情を理解いただきながらマッチングを進めるための情報提供体制を構築することができた。

(2) 課題

特集ページの閲覧数や、問い合わせ件数、事業者とのマッチングに当たっては各地域想定よりも少ない結果となった。今後、問い合わせ件数を増やすため、まずは公的不動産に対する閲覧数を増やしていくことが考えられる。具体的には、公的不動産特ページまでの導線をLIFULL HOME' S 空き家バンク全体で増やす（例：バナーの活用等）、web広告などを実施して広く閲覧数を獲得すること、空き家バンクの主なターゲット層が一般の住み替え層であるため、ターゲット層を明確に分けた公的不動産の特集サイトを構築するなどの方策が考えられる。

また、公的不動産については、従前よりLIFULL HOME' S 空き家バンクサイトにて掲載が可能となっているが、物件情報の掲載数は伸び悩んでいる。その原因として、本事業においても、各自治体の担当者から「物件掲載に至るまでの情報整理、地域や役場内での検討整理がなされていないため、公に情報公開が難しい」という課題感が示された。情報公開を進めていくためには、掲載に至るまでのプロセスを整理することや、スタッフが不足している自治体に対して、情報整理するまでのサポートを民間側から提案していく必要がある。

LIFULL HOME' S 空き家バンクのデータ構造上での課題としても、既に売却・賃貸が決まっている物件でなければ登録ができない仕組みとなっており、今回の3自治体のように、売却か賃貸かについて決まり切っていない物件については掲載が難しいことも、本事業を進めるうえで、自治体側の意見としてあげられた。

4.3. 今後の事業展開

4.3.1. 八千代町・那須塩原市・那須町での展開

(1) 八千代町

地元・地域外事業者に対しての情報提供を行い、物件活用検討に参画する事業者を募集する。合わせて次年度以降に実施するサウンディング調査への企画検討支援を実施する。

また、検討委員会での議論を活性化させる支援を行い、委員会の構成を見直し、若者や事業者など多様なステークホルダーの意見を積極的に取り入れるような体制を検討する。マーケティングの知識を有する有識者に助言を依頼し、市場調査を行うことや、委員会のアジェンダや議事録を公表し、地域住民参加型のワークショップを開催するなど、地域住民からのフィードバックを得られる場を設けること等を提案し、町と連携して実施していく。

なお、これらの取組みについては、検討にかかる費用負担などについて決定しているものではなく、あくまで案として挙げているものである。

(2) 那須塩原市

引き続き、空き家バンクサイトでの情報発信を継続し、活用に関心のある事業者を募集する。

また、那須塩原市担当部局においても、令和9年度以降に新庁舎への移転を実施することを想定していることから、令和7年度中に、旧庁舎の利用事業者の公募の手順やスケジュールを検討し、令和8年度以降に事業者からのサウンディングや契約方法の決定を行うことを考えている。

(3) 那須町

引き続き、空き家バンクサイトでの情報発信を継続し、活用に関心のある事業者を募集する。また、那須町担当部局においても、地域住民への状況説明を定期的実施し、地域側からの活用意向の確認と、事業者と住民とのマッチングをフォローしていくことを想定している。具体的な物件の活用スケジュールについては未定だが、那須町が令和7年度から進める二地域居住促進の取組みと合わせて検討を進めることを考えている。

4.3.2. 空き家バンクを通じた公的不動産の情報発信

今回制作したLIFULL HOME' S空き家バンク上の公的不動産特集ページは、事業期間終了後も継続掲載し、今後も事業者からの問い合わせへの対応と、各自治体へのマッチングを支援する。また、LIFULL HOME' S 全国版空き家バンクサイトにおいて、公的不動産物件のマッチング機能を強化し、全国自治体の公的不動産物件の掲載を支援していく。

今回の事業内容を横展開し、公的不動産のマッチングをより進めていくために、掲載までの検討に課題のある自治体には今回の事例等の提供を行う。

(1) 株式会社LIFULLの空き家バンクサイトの改修について

今回制作した特集ページの企画をもとに、LIFULL HOME' S空き家バンクの公的不動産掲載機能を強化し、より多くの利用マッチングを促進するため、データ項目や、現在の空き家バンクサイトとは区別した形での物件情報の見せ方など、サイト改修の検討を進める。

今回3つの自治体の情報掲載について、各物件の規模・物件用途が大きく異なり、また募集したい事業者ターゲットも異なることが想定された。また、売却、貸出、指定管理など、想定している契約形式も異なり、利用開始に至るまでのプロセスも異なることから、現状の空き家バンクサイトの物件項目を再整理し、より詳細かつ自治体の事情に合わせた掲載ができるように改修していくための検討を進める。

(検討項目 (一部))

物件種別	古民家、住宅、校舎、保育施設、温浴施設、体育館、診療所、庁舎、土地等の物件種別を設定できるようにする
物件の募集ステータス	内覧募集、サウンディング、入札開始など、自治体内での検討状況を記載できる項目を設ける
契約方式	売却、賃貸（一部・全体）、指定管理、PFI等の想定している契約形式を記載できる項目を設ける
改修費用負担の想定	利用者側、自治体側、クラウドファンディング、事業提案による、などを記載できる項目を設ける
自治体からの期待	自由提案を求めるのか、利用用途等をあらかじめ指定したうえで提案をもとめるのか、などを記載できる項目を設ける
自治体から提供できる内容・魅力	地域人材とのコミュニティや地域特産品とのコラボレーションの可能性などを記載できる項目を設ける。
サイト構造の見直し	空き家バンクサイトと切り離し公的不動産専用サイトを設ける、他不動産情報サイトとの連携を検討する

(2) 他自治体への横展開

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公表すべき項目を整理し、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、今回の住民意向の調査・物件に関する情報整理・活用に向けた検討会運営の経験を活かし、自治体における検討プロセスを支援する。

ア 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例

1	活用事業者を募集する物件の選定			
	・物件の選定に当たっては下記基準等を参考に実施する。			
		検証項目	内容	確認ポイント
	1	庁内利用の有無	庁内で倉庫等の目的で利用するなど、役場の施設として利用の意向がないか	・物件の管理担当課が物件を倉庫等の用途で利用しており、今後もその利用を継続するケースはないか。 ・物件の用途が設定されている行政財産ではなく、普通財産として設定されているか。

	2	住民・民間事業者等との調整状況	住民・民間事業者からの具体的要望や調整事項がなく、公表に差支えないか	・既に地域住民や民間事業者から利用についての具体的な要望や調整等がされていないか。
	3	施設の老朽化	施設の老朽化の程度が、再利用に支障がないか	・施設の老朽化が著しく、再利用のために改修費用がかかりすぎるような物件ではないか。 ・施設閉鎖の理由等で、他の事業者が活用をためらうような事情はないか。
	4	物件にかかる用途制約	公表・利活用にあたって大きな支障がないか	・用途地域の設定など、物件の活用用途の制限がある物件ではないか。 ・補助事業を受けて整備したものや、複数の行政主体がかかわっているものなど、物件の用途目的の変更に制限のある物件ではないか。
(3.2.1参照)				
2	公表すべき項目の選定			
	・特に全国版空き家バンクについては、全国から利用事業者を募集するため、地域情報と合わせた発信が重要となるため、下記項目について整理することが望ましい。 ・物件の写真・間取り・構造・経緯などの基礎情報 ・地域の魅力・特徴 ・ローカルビジネスとして物件を活用して展開できる可能性や事例 ・役場担当者の物件活用・まちづくりに対する考え方 ・活用にあたっての支援策			
3	公表までの地元への説明の実施・情報提供			
	・特に、歴史のある古民家物件や廃校物件など、地域住民の関心の高い物件を取り扱う場合には、説明会や資料配布等を行い、活用事業者を募集することについて事前に説明を行うことが望ましい。 ・また住民意向について事前にアンケート等で確認しておくことにより、どのような事業者に入ってもらえるのが良いか検討する材料とすることができる			
4	物件情報の公開・事業者からの問い合わせ対応			
	・全国版空き家バンクサイトの物件情報サイトに情報を掲載後、事業者からの問い合わせに対応し、他地域での事例や、提案の内容をヒアリングする。 ・3のステップで集めた地元からの声も提供しながら、事業者の提案内容をブラッシュアップしていくことが望ましい。 ・多数の提案がある場合にはどの提案を受け入れるかについて、再度地域住民や関係部局、有識者との協議を行い、選定基準を定めることも必要となる。			
5	地域住民の物件活用に関する関心・期待の醸成			

	・地域のコミュニティ拠点や、地域内外の人材が交流する拠点として活用することを想定する場合には、改修後の物件活用に地域住民が関わるのが必須であるため、改修後を待たず、地域住民の関心や期待の醸成のため、ワークショップや物件に関連するイベント等を定期的の実施し、また検討過程の情報発信を行うことが望ましい。
6	活用事業者の選定 ・提案のあった事業者の中から、権利設定、契約を進める事業者を選定し、具体的な物件活用の資金・運営計画の提案を受け、活用スケジュール・改修計画等について協議して決定する。

今回の事業では、八千代町は1について過年度に実施済であり、2から5までの過程を実施した。また、那須塩原市・那須町については1から3までの過程を実施した。

他地域への展開に当たっては、物件の規模や、地域からの関心度の高さなどを聞き取りながら事例提供を行っていく。

旧中山家住宅活用検討委員会 委員名簿

No.	区 分		備 考
1	有識者及び学 識経験者	筑波大学准教授 (都市計画・建築計画研究) (移住・定住、古民家)	委員長
2		古民家再生協会 (建築・修復関係)	
3		ネオつくばプロジェクト (芸術文化関係)	
4	地域住民を代 表する者	西豊田地区長	副委員長
5		川尻行政区長	
6	町長が必要と 認める者	町政アドバイザー	
7		町政アドバイザー	
8		町政アドバイザー	
9		中山家縁故者	
10		株式会社はなまるBASE	
11	プロジェクト メンバー	まちづくり推進課 地方創生係長	
12		産業振興課 地域振興係担当	
13		生涯学習課 文化係担当	
14		株式会社はなまるBASE	

(参考資料 1)

旧中山家住宅活用検討委員会 事務局・運営支援

1	事務局	まちづくり推進課	
2		まちづくり推進課	
3		まちづくり推進課 地方創生係担当	
4	運営支援	株式会社LIFULL	第2回
		株式会社LIFULL	第1回、第3回
6		(株)エンジョイワークス	第2回、第3回
7		(株)エンジョイワークス	第2回、第3回
8		非営利型(株)Polaris	第2回、第3回
9		非営利型(株)Polaris	第2回、第3回
10		非営利型(株)Polaris	第2回、第3回

旧中山家住宅の活用に関するアンケート実施報告書

(1) アンケート実施概要.....	2
1. 目的.....	2
2. 調査対象.....	2
3. 調査期間.....	2
4. 回答方法.....	2
5. 周知方法.....	2
6. 回答結果.....	2
(2) 回答結果.....	3
1. 回答者属性について.....	3
2. 旧中山家住宅の認知について.....	4
3. 旧中山家住宅の活用に期待することについて.....	6
4. 町の交流拠点の満足度と改善意見について.....	7
5. 町外からの交流人口を創出するための取り組みについて.....	9

株式会社LIFULL

2025. 2. 21

(参考資料2)

(1) アンケート実施概要

1. 目的

八千代町では、川尻地内にある旧中山家住宅（古民家）の今後の活用について検討を進めており、町内外の方のご意見や希望を把握し、地域のニーズを見出すため、アンケート調査を行う。

2. 調査対象

八千代町民及び旧中山家住宅に関心のある方

3. 調査期間

2024年10月1日～10月31日

4. 回答方法

ネットで回答（まちづくり推進課窓口でも回答可）

※物件が所在する川尻行政区については紙でも回答可とした。

5. 周知方法

- ・八千代町広報誌・HPへの掲載
- ・町公式SNSでの周知
- ・自治会でアンケート用紙を個別配布（川尻行政区のみ）

6. 回答結果

全回答：86件

WEB回答：68件

紙回答：18件

(参考資料 2)

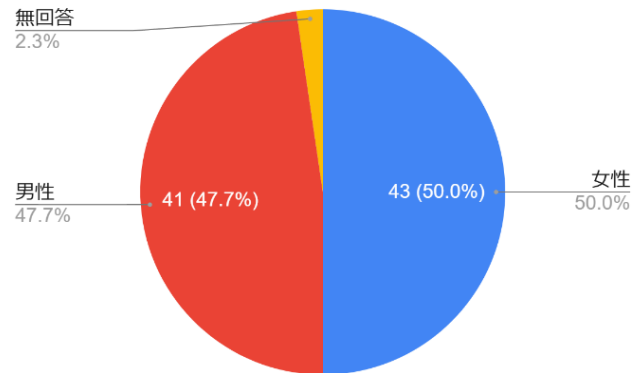
(2) 回答結果

1. 回答者属性について

性別、年齢は幅広い層から回答があった。回答者の居住地区は旧中山家住宅の近郊にあたる西豊田地区・川西地区で全体の半分近くとなった。

1-1. 回答者の性別

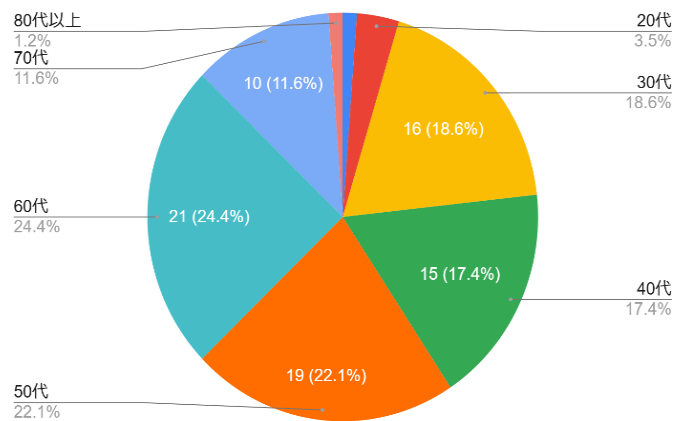
	回答数	割合
1. 男性	41	47.7%
2. 女性	43	50.0%
3. 無回答	2	2.3%



1-1. 回答者の性別

1-2. 回答者の年齢

	回答数	割合
20代	3	3.5%
30代	16	18.6%
40代	15	17.4%
50代	19	22.1%
60代	21	24.4%
70代	10	11.6%
80代以上	2	1.2%

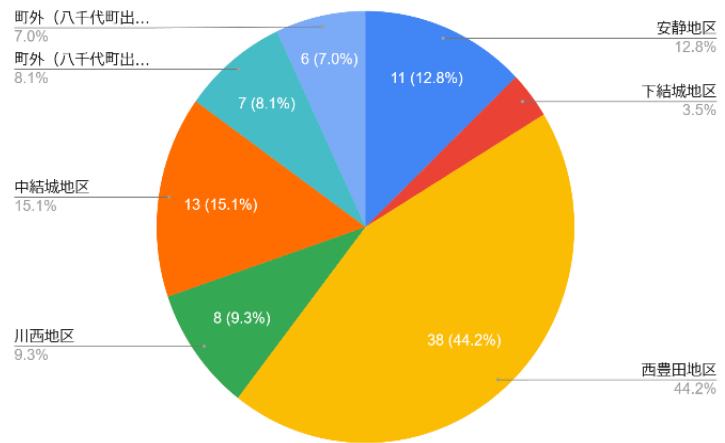


1-2. 回答者の年齢

(参考資料 2)

1-3. 回答者の居住地区

	回答数	割合
安静	11	12.8%
下結城	3	3.5%
西豊田	38	44.2%
川西	8	9.3%
中結城	13	15.1%
町外(八千代町出身)	7	8.1%
町外(八千代町出身以外)	6	7.0%



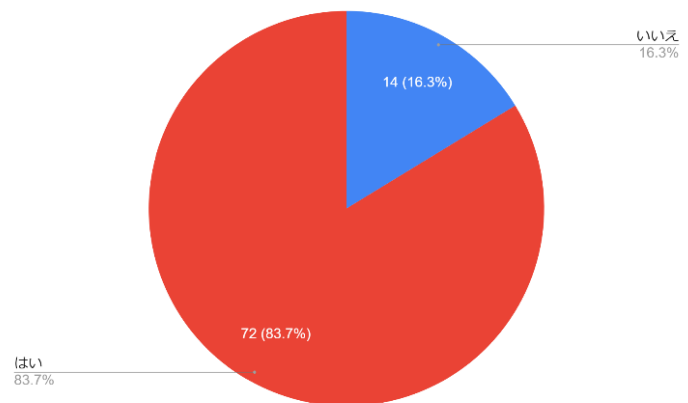
1-3. 回答者の居住地区

2. 旧中山家住宅の認知について

2-1. 旧中山家住宅の認知度

旧中山家住宅について知っているか尋ねたところ72件（83.7%）が「はい」と回答した。

回答	回答数	割合
はい（認知あり）	72	83.7%
いいえ	14	36.3%

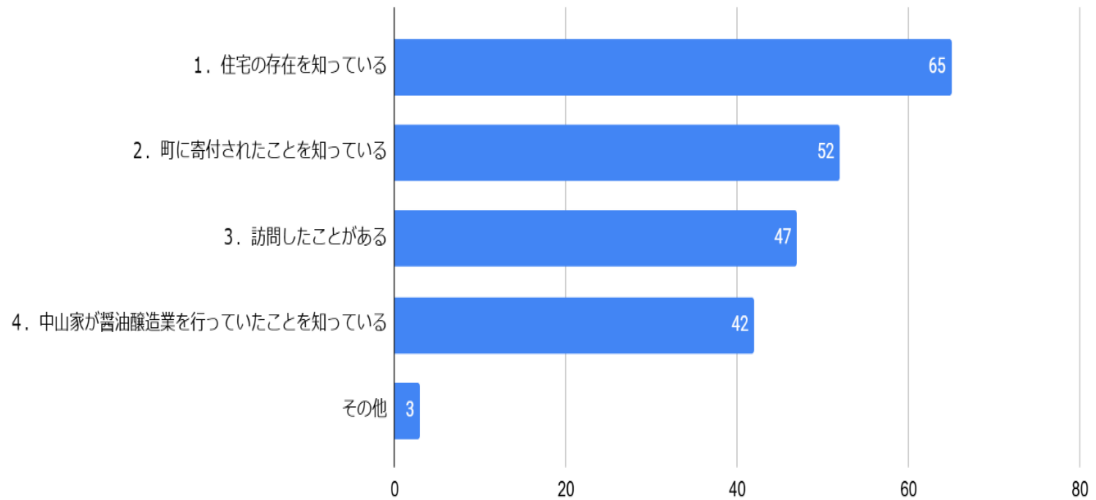


2-1. 旧中山家住宅の認知度

(参考資料 2)

2-2. 旧中山家住宅の認知度合い

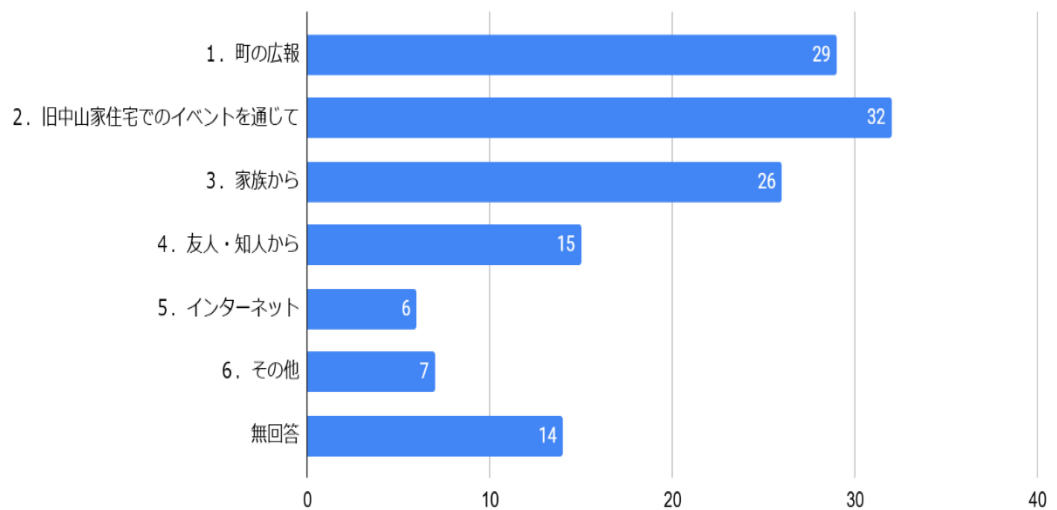
旧中山家住宅のことを知っている人に対して、どの程度の認知を持っているか聞いたところ、住宅の存在を知っているが65件（90.3%）次いで、町に寄付されたことを知っているが52件（72.2%）となった。



2-2. 旧中山家住宅の認知度合い（複数回答）

2-3. 旧中山家住宅の認知経緯

旧中山家住宅のことを知った経緯については、「旧中山家住宅でのイベントを通じて」が最も多く32件であった。



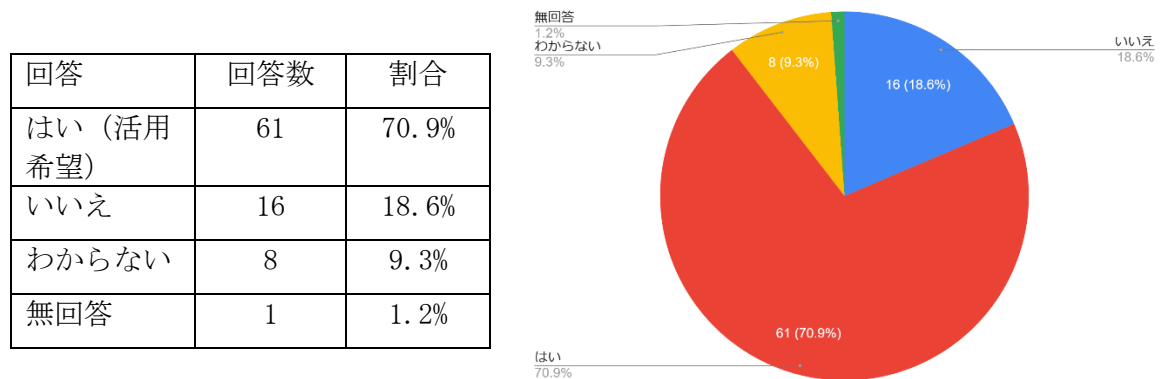
2-3. 旧中山家住宅を知った経緯

(参考資料 2)

3. 旧中山家住宅の活用に期待することについて

3-1. 旧中山家住宅の活用意向

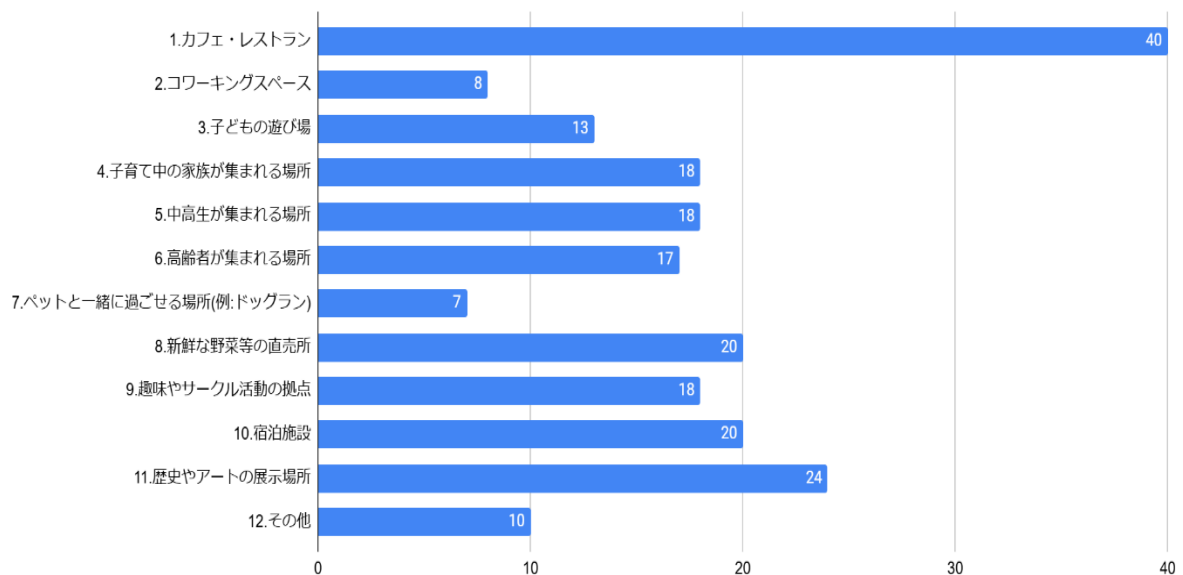
旧中山家住宅を活用したほうがよいか尋ねたところ、61件（70.9%）から「はい」の回答があった。



3-1. 旧中山家住宅の活用意向

3-2. 旧中山家住宅の活用用途の希望

活用を希望する方に対し、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「歴史やアートの展示場所」だった（24件）。



3-2. 対象物件の活用用途の希望

※その他回答については下記の意見が寄せられた。

1. 発酵と食文化の活用の中として	・ 歴史を活かし、醤油醸造の経験を基に発酵食品づくりや勉強会を開催する。 ・ 地元農産物を用いた発酵食品の体験や講座を通じて健康意識の向上を図る。
-------------------	---

(参考資料2)

2. 施設整備と維持管理方法について	・ 現在の状態を整備し、母屋、蔵、門、樹木、土地などを整然とした空間にする。 ・ 地元と共同作業で施設を管理する。
3. 文化・アートの場として	・ 古民家に芸術家を招き、アート村の創造を目指す。 ・ 空き家を活用し、文化的な集客施設として発展させる。
4. 自然体験・観光の場として	・ 屋敷林を再生し、自然体験の場を提供する。 ・ サイクリングロードの休憩所として整備し、更には観光資源として活用。
5. 社会福祉とコミュニティの場として	・ 保育所、こども食堂、学童施設の設置。 ・ 地域の交流の場として活用し、地域コミュニティの強化を図る。
6. イベント開催と地域活性化の拠点として	・ 季節ごとの食のイベントを企画し、地域の魅力を発信する。 ・ 緑地や多目的イベント広場として活用し、コミュニティ活動の場を提供。

4. 町の交流拠点の満足度と改善意見について

4-1. 現在利用している町の交流拠点(※)への満足度

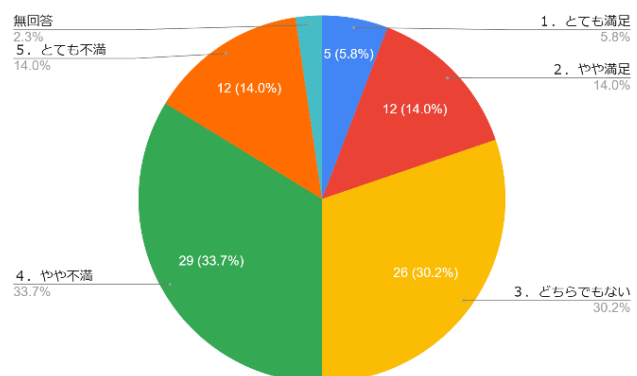
(※ 集落センター/中央公民館/総合体育館/図書館/保健センター/公園・緑地/飲食店等)
町の交流拠点の満足度について尋ねたところ、「やや不満」「とても不満」の合計は41件(47.7%)となり、不満を持っている回答者がやや多い結果となった。

回答	回答数	割合
とても満足	5	5.8%
やや満足	12	14.0%
どちらでもない	26	30.2%
やや不満	29	33.7%
とても不満	12	14.0%
無回答	2	2.3%

4-1. 交流拠点の満足度

4-2. 町の交流拠点として改善が必要だと思うこと(自由記述)

既存の交流拠点の改善については、主に下記の意見が寄せられた。



1. 施設の老朽化への対応	・ 老朽化した施設の改修や建て替えが必要なこと。 ・ 古い施設の見直しやリノベーションを優先すること。 ・ 公共施設が老朽化しており、現代のニーズに合った更新が必要なこと。
---------------	--

(参考資料2)

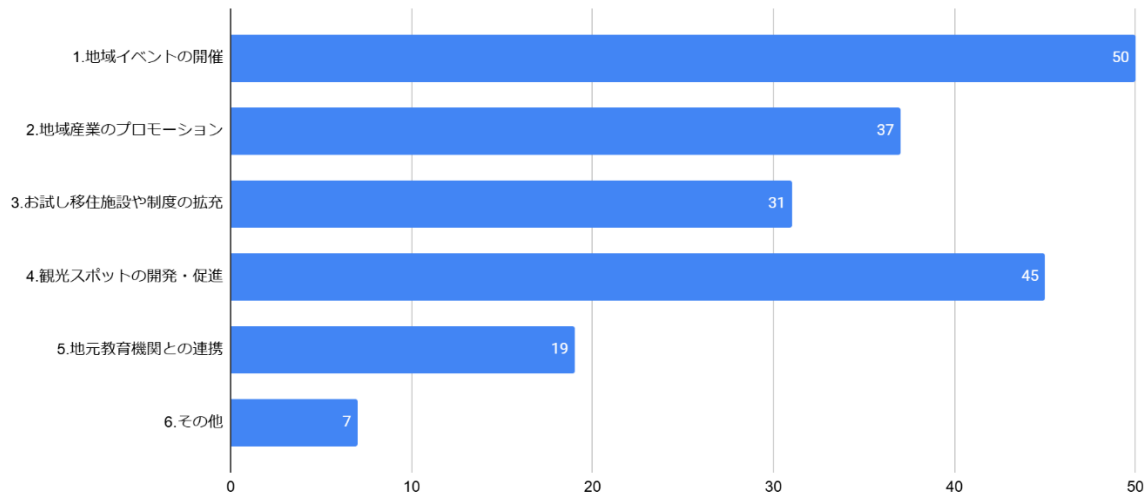
2. 利用しやすい環境の整備	・ 若者や高齢者、子供たちが集まりやすい施設づくりが必要なこと。 ・ 子供や親が安心して集える自由な遊び場を増やすこと。 ・ 明るく開放的な雰囲気づくりを進めること。
3. 新しい施設やイベントの導入	・ 複合施設や集客力のあるイベント、子供向けの遊び場を増やすこと。 ・ 若者が集まれる施設やスペースを提供すること。 ・ キャンプやスポーツイベントなど町に活気をもたらす新しい試みを増やすこと。
4. 利便性の向上	・ 交通網やインターネット予約システムの整備、駐車場などの利便性を向上させること。 ・ 各地区にアンテナ的な施設を設置して可用性を高めること。 ・ バリアフリーやエアコン設備などの基本インフラを整備すること。
5. 交流の促進	・ 異世代間の交流や町外からの人を呼び込むための取り組みが必要なこと。 ・ イベントを通じて地域住民と町外の人々が交流できる場を作ること。 ・ 高齢者と若者が共に参加できる機会を増やすこと。
6. 広報活動の強化	・ 広報活動を強化し、施設やイベントの認知度を高めること。 ・ SNSを活用して広く町の情報を発信し、町民の関心を引くこと。 ・ イベントの開催状況を広め、町民の参加を促進すること。
7. 地域資源の活用	・ 地元の歴史や資源を活かした観光地や文化施設の整備が必要なこと。 ・ 八千代町の歴史的建造物を保存して活用すること。 ・ 地元の文化や芸術を促進し、観光資源として活用すること。

(参考資料2)

5. 町外からの交流人口を創出するための取り組みについて

5-1. 町が実施する交流人口創出のための取組みの期待

町が町外からの交流人口を創出するためにどのような取り組みを期待するか聞いたところ、「地域イベントの開催」(50件)と「観光スポットの開発・促進」(45件)について多く回答が寄せられた。



5-1. 関係人口創出のための取組みの期待

また、上記回答の理由として主に下記の意見が寄せられた。

選択肢	回答理由
1. 地域イベントの開催	・ 町民の交流の場、子どもたちの体験の場など、街の活性化につながる企画があるべきだから。 ・ 祭り行事を増やすことで活気を感じたいから。 ・ 他にない新しいイベントで、八千代町の名前が他に知れ渡るイベントがあると尚よいと思う。 ・ 地域ボランティアと協力し、小規模イベントを模索したいから ・ キッチンカーなどを呼んで、カフェ等の販売等を考えてもよいから
2. 地域産業のプロモーション	・ まずは町を知ってもらうことが必要だから。 ・ 白菜だけのイメージが先行しており、その他にもニュータッチの工場や、広い公園、色んなイベントが開催されていることが広く認知されていない。
3. お試し移住施設や制度の拡充	・ 若い人世帯を対象にした、移住・定住をテーマにした魅力的イベントやサステナブルな居住地の開発
4. 観光スポットの開発・促進	・ 鬼怒川沿いサイクリングロードを整備していることを強みとする環境を生かすべきだから ・ 虫取り体験・農業体験を取り組んだ日帰り観光や、憩遊館を中心とした取り組みを期待したいから。 ・ イベントで来た人達に、まずグリーンビレッジの遊具を直して、イベントがない時にもリピーターで遊びに来てもらえる施設作りが必要から。 ・ 直売所を集約して、季節の新鮮な特産品が買い求めやすい価格で買える場所があれば良い。

(参考資料2)

5. 地元教育機関との連携	・ 日本の歴史、茨城県の歴史、八千代町の歴史を勉強し合うため
6. その他	・ (アートとの連携について) 農業とアートの親和性は高く、都会のように時間に追われずにゆっくりと制作に没頭できる環境は、アーティストにとっても良いと感じるから。

5-2. 町が取り組むべき町外からの交流人口に関する具体的な提案

町が取り組むべき交流人口創出のための取組みについては、主に下記の意見が寄せられた。

1. インフラと交通	・ 都心への電車やバスの導入する (例: 土浦、古河間のバス) ・ 道路の舗装や街灯の整備する ・ 交通手段に制限のある方々の利便性を向上させる (例: ライドシェア的な交通手段)
2. 住宅と居住環境	・ 子育て世代を対象に低価格、低家賃の家付き分譲地を提供する ・ 古民家をリノベーションしてカフェや民泊として活用し、地域に活気をもたらすとともに商機を提供する ・ 無償譲渡を含む住宅地開発を行い、新しい住民を受け入れる体制を整える
3. 教育と子育て支援	・ 地元産有機米を学校給食に導入することで、農業者の収入安定と地域農業の発展に寄与する ・ 柔軟な学童保育の提供により、子育て世帯にとって住みやすい環境を整備する ・ 近隣の高校・大学との連携を強化し、充実した教育環境の提供を目指す
4. 地域経済と産業振興	・ ヨッピンモールや大学キャンパスを誘致することで、経済の活性化と雇用促進を図る ・ 農作物オーナー制度や農業体験イベントを通じて、地域農業の魅力をアピールする ・ 地元特産を活かしたメニューコンテストを開催し、町の食文化を広める
5. 文化とレジャー	・ 歴史的建造物や風景を観光スポットとして整備し、観光客の誘致を図る ・ サイクリングやツーリングの休憩所を設けることで、スポーツ観光を促進する ・ 季節ごとのイルミネーションやプロジェクトマッピングを行い、多様な観光体験を提供する
6. その他	・ 外部からの識者を招いて講演会を行い、町の活性化についての意識向上を図る ・ 近隣自治体と連携した広報活動を通じ、地域の魅力を広く発信する

旧中山家住宅の活用に関する意見調査企画書（案）

1. 調査概要

①調査目的

旧中山家住宅の活用方針希望等を調査する

②調査対象

八千代町民及び旧中山家住宅に関心のある方

③アンケート依頼方法

八千代町民：広報誌・町HPで周知

川尻行政区：自治会でアンケート用紙を個別配布（約100世帯）

※旧中山家が所在する地域。

町外在住者：町HPで周知

④回答方法

八千代町民：ネットで回答（まちづくり推進課窓口でも回答可）

川尻行政区：ネットまたは紙で回答

町外在住者：ネットで回答（まちづくり推進課窓口でも回答可）

2. 調査内容

<設問案>

1. ご回答者のこと

（1）ご回答者の性別をお答えください。

男性/女性/無回答

（2）ご回答者の年代をお答えください

10代以下/20代/30代/40代/50代/60代/70代/80代以上

（3）ご回答者の居住地区をお答えください

西豊田地区/安静地区/中結城地区/下結城地区/川西地区/町外（八千代町出身）/
町外（八千代町出身以外）

2. 旧中山家住宅に関すること

（1）旧中山住宅のことを知っていましたか？

はい/いいえ

2（1）で「はい」を選択された方のみ、以下の質問にお進みください。

（2）旧中山家住宅について、どの程度知っていましたか？当てはまるものを複数回答
ください

住宅の存在を知っている/町に寄贈されたことを知っている/訪問したことがある
/中山家が醤油醸造業を行っていたことを知っている/その他（自由回答）

（3）どのように旧中山家住宅のことを知りましたか？当てはまるものを複数回答く
ださい

町の広報/旧中山家住宅でのイベントを通じて/家族から/友人・知人から/
インターネット/その他（自由記入）

3. 旧中山家住宅の活用に期待することとその理由

（1）今後、旧中山家住宅を活用したほうがよいと思いますか？

(参考資料2)

はい/いいえ/わからない

- (2) (1)で「はい」と回答した方は、どのような活用を期待しますか？当てはまるものを複数回答ください

カフェ・レストラン/コワーキングスペース/子どもの遊び場/子育て中の家族が集まれる場所/中高生が集まれる場所/高齢者が集まれる場所/ペットと一緒に過ごせる場所（例：ドッグラン）/新鮮な野菜の直売所/趣味やサークル活動の拠点/宿泊施設/歴史やアートの展示場所/その他（自由にご記入ください）

4. 町の交流拠点の満足度と改善点

- (1) 現在利用している町の交流拠点（※）に満足していますか？

（※集落センター/中央公民館/総合体育館/図書館/保健センター/公園・緑地/飲食店/等）

とても満足/やや満足/どちらでもない/やや不満/とても不満

- (2) 町の交流拠点として改善が必要だと思う点を教えてください。（自由記述）

5. 町外からの交流人口の増加に向けた取組で町に期待することとその理由

- (1) 町が町外からの交流人口を創出するためにどのような取り組みを期待しますか？当てはまるものを複数回答ください

地域イベントの開催/地域産業のプロモーション/お試し移住施設や制度の拡充/観光スポットの開発・促進/地元教育機関との連携/その他（具体的に記入してください）

- (2) 上記の選択肢について、その理由を教えてください。（自由記述）

- (3) 町が取り組むべき町外からの交流人口に関する具体的な提案があれば教えてください。（自由記述）

以上 合計13問

3. 調査スケジュール

10/1 八千代町広報誌掲載・アンケート配布開始

10/30 回答〆切

11/1~11月中旬 集計

旧中山家住宅の活用に関するアンケート調査票

八千代町では、川尻地内にある旧中山家住宅（古民家）の今後の活用について検討を進めています。

中山家は江戸時代末から醤油醸造などのさまざまな商売を通して財を成し、地域経済の中心として栄えました。

その後、平成19年に中山家のご意向により、建物と敷地が早稲田大学に寄贈されました。大学では、研修施設として活用していましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、令和2年からは利用をしていない状況となりました。そこで、縁のある八千代町で活用していただければと、町への寄付申出があり、中山家の建物と敷地は、令和4年3月に八千代町に寄付されました。

こうした背景を踏まえ、皆様のご意見や希望を把握し、地域のニーズを見出すため、アンケート調査を行います。ぜひ、お声をお聞かせください。

アンケートは、インターネットからも回答可能です。インターネット上で回答される方は、下記のURLをインターネットブラウザにご入力いただくか、スマートフォンから右図の二次元バーコードを読み取ってご回答ください。

アンケートURL <https://form.run/@kyuunakayamake>



問1. このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします。

ご回答者の性別・年齢・居住地区をお答えください。

性別： 男性 ・ 女性 ・ 無回答

年齢： 10代以下 ・ 20代 ・ 30代 ・ 40代 ・ 50代 ・ 60代 ・ 70代 ・ 80代以上

居住地区： 西豊田地区 ・ 安静地区 ・ 中結城地区 ・ 下結城地区

川西地区 ・ 町外（八千代町出身） ・ 町外（八千代町出身以外）

問2. 旧中山家住宅に関することについて、お伺いします。

(1) 旧中山家住宅のことを知っていましたか？

1. はい（問2（2）にお進みください） 2. いいえ（裏面の問3にお進みください）

(2) 旧中山家住宅について、どの程度知っていましたか。当てはまるものを複数ご回答ください。

1. 住宅の存在を知っている 2. 町に寄付されたことを知っている
3. 訪問したことがある 4. 中山家が醤油醸造業を行っていたことを知っている
5. その他（ ）

(3) どのようにして旧中山家住宅のことを知りましたか。当てはまるものを複数ご回答ください。

1. 町の広報 2. 旧中山家住宅でのイベントを通じて 3. 家族から
4. 友人・知人から 5. インターネット
6. その他（ ）

裏面に続きます。

1. カフェ・レストラン
2. コワーキングスペース
3. 子どもの遊び場
4. 子育て中の家族が集まれる場所
5. 中高生が集まれる場所
6. 高齢者が集まれる場所
7. ペットと一緒に過ごせる場所（例：ドッグラン）
8. 新鮮な野菜等の直売所
9. 趣味やサークル活動の拠点
10. 宿泊施設
11. 歴史やアートの展示場所
12. その他（ ）

問 4. 町の交流拠点の満足度と改善点について、お伺いします。

1. とても満足 2. やや満足 3. どちらでもない 4. やや不満 5. とても不満

問 5. 町外からの交流人口の増加に向けた取り組みで町に期待することとその理由について、お伺いします。

1. 地域イベントの開催
2. 地域産業のプロモーション
3. お試し移住施設や制度の拡充
4. 観光スポットの開発・促進
5. 地元教育機関との連携
6. その他 ()

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

栃木県那須塩原市

黒磯庁舎の活用に関するアンケート実施報告書

1. アンケート実施概要 2

1. 目的 2

2. 調査対象 2

3. 調査期間 2

4. 回答方法 2

5. 周知方法 2

6. 回答結果 2

2. 回答結果 3

1. 回答者属性について..... 3

2. 既存本庁舎の民間活用に期待することについて..... 4

3. 市内で必要と感じている施設や場所について..... 7

4. 地域外人材と連携した地域活性化の取組みで市に期待することについて... 11

株式会社LIFULL

2025. 2. 21

(参考資料3)

1. アンケート実施概要

1. 目的

那須塩原市新市庁舎建設基本計画において、現在の本庁舎（黒磯庁舎）は建物を解体し、跡地を売却することを基本としているものの、民間事業者等による再活用により、地域活性化や市民の幸福度向上に資する可能性があることから、民間事業者等の活用を前提とした既存本庁舎の活用について、市民ニーズ等を調査することで、民間事業者による活用の可能性を検討する。

2. 調査対象

那須塩原市民

3. 調査期間

2024年11月29日～12月20日

4. 回答方法

オンラインフォームで回答

5. 周知方法

- ・市民向けメールマガジン・LINEでの告知
- ・市ホームページ

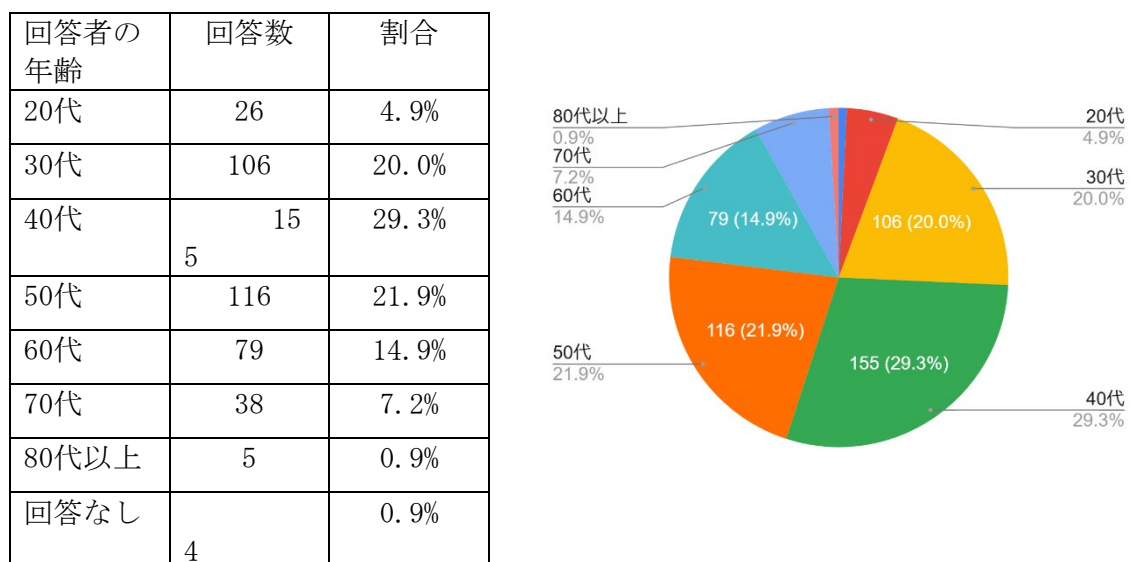
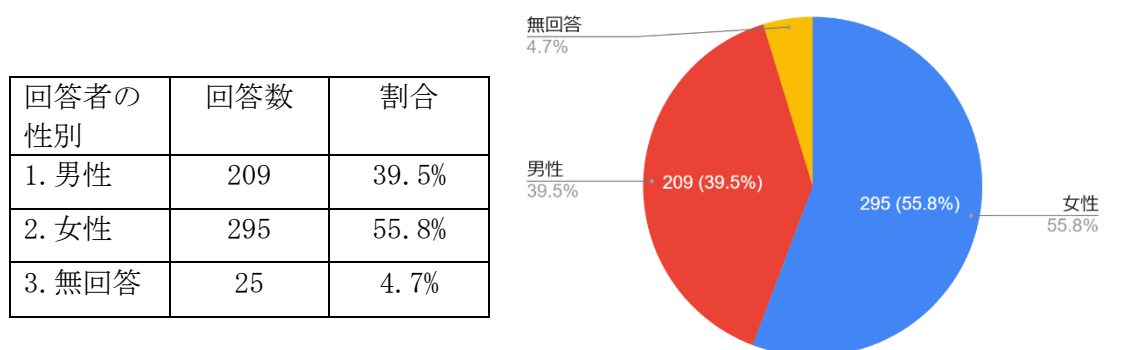
6. 回答結果

オンラインフォーム回答：529件

2. 回答結果

1. 回答者属性について

回答者については、男性・女性の回答がほぼ同数であり、年齢層も30～60代を中心に全年齢に分散した。居住地域については、既存本庁舎（黒磯庁舎）が所在する黒磯地域からの回答が多くなった。



(参考資料 3)

回答者の 居住地区	回答数	割合
塩原	18	3.4%
黒磯	351	66.4%
市外	2	4.2%
西那須野	138	26.1%

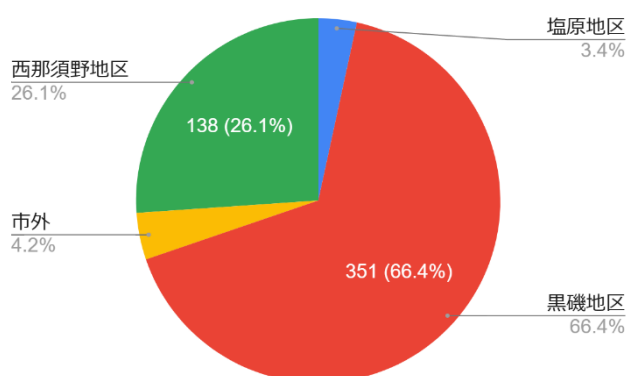


図3 回答者の居住地区

2. 既存本庁舎の民間活用に関期待することについて

(1) 今後の施設（建物）を活用希望について

今後、施設（建物）を活用したほうがよいか尋ねたところ、308件（58.2%）から「はい（活用したほうが良い）」と回答があった。

回答	回答数	割合
はい（活用したほうが良い）	308	58.2%
いいえ	144	27.2%
わからない	77	14.6%

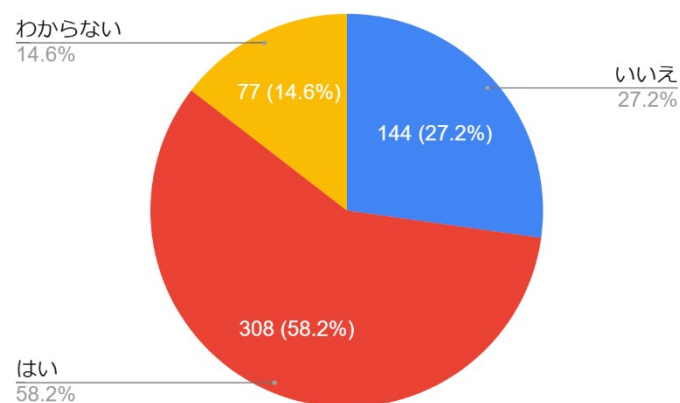


図4 施設の活用希望

(参考資料 3)

(2) ((1)で「はい(活用したほうが良い)」と回答した方について) どのような活用を期待するか

今後、施設(建物)を活用したほうがよいと回答した人のうち、期待する活用方法として、期待する活用方法として、地域の交流拠点(回答数159件)、テナント(回答数136件)、趣味やサークル活動拠点(125件)があげられた。

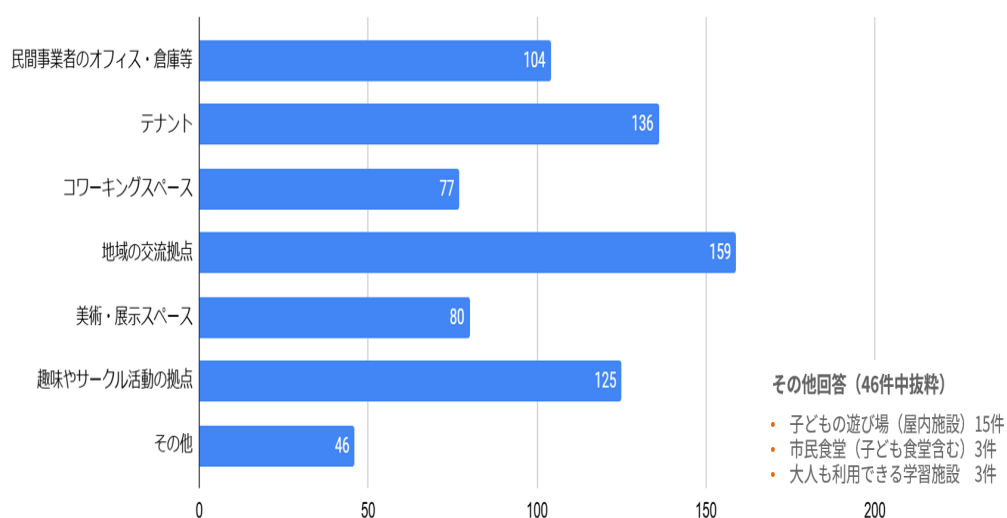


図5 期待する活用方法

(3) ((1)で「活用しないほうが良い」と回答した方について) その理由

今後、施設(建物)を活用しないほうがよいと回答した人のうち、「建物を解体し更地にして活用した方がいい」という理由が118件(81.9%)だった。(複数回答可)

(参考資料 3)

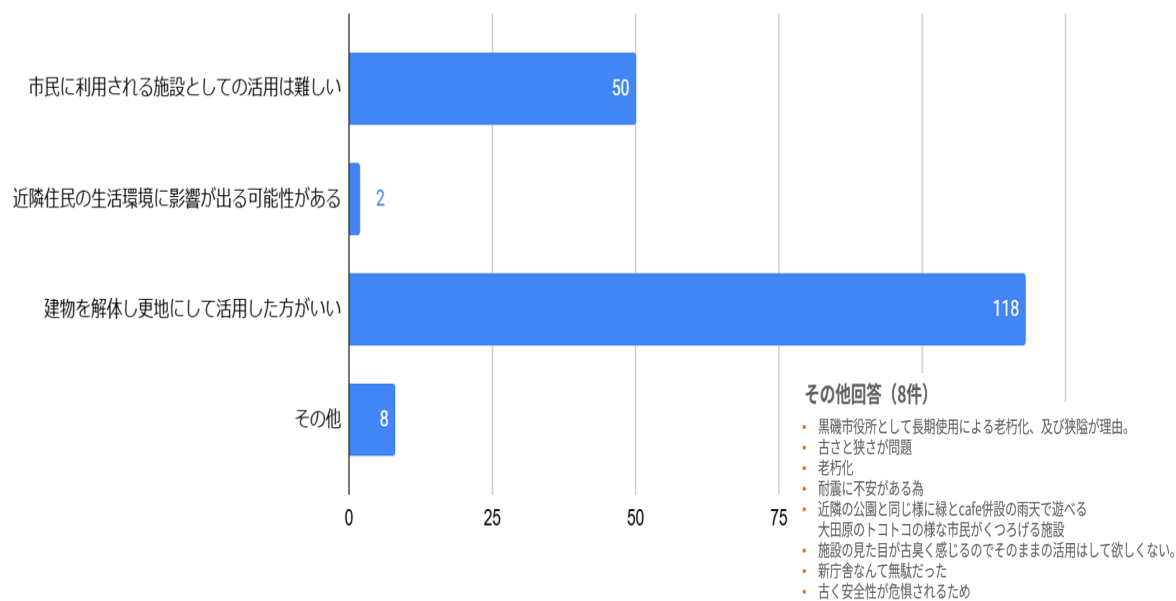


図6 活用を希望しない理由

(4) ((3)で「建物を解体し更地にして活用した方がいい」と回答した方について) どのような敷地の活用を期待するか

跡地を商業施設(ショッピングモール含む)用地にすることへの期待が最も多く、回答数は14件だった。

※自由回答による回答96件を内容によって分類。

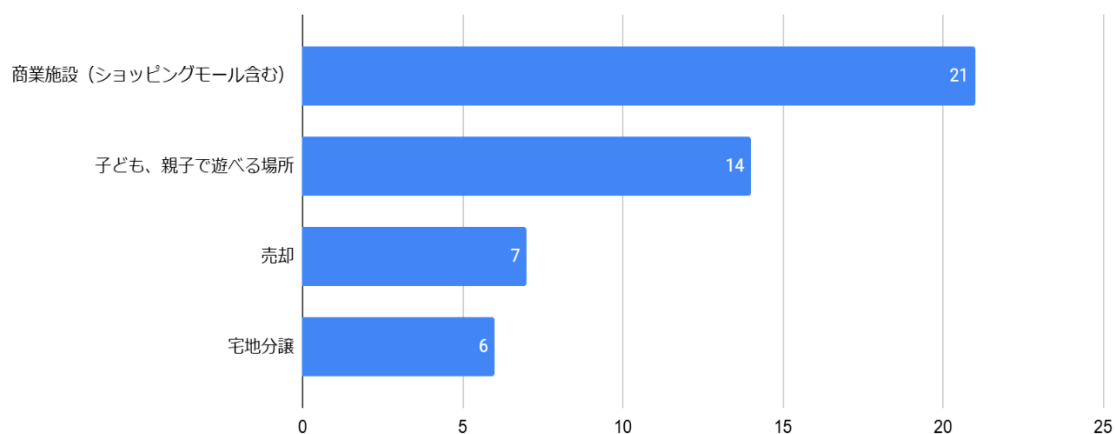


図7 解体後の活用方針

3. 市内で必要と感じている施設や場所について

(1) 市内で不足していると感じる施設や場所は何か

市内で不足していると感じる施設や場所について尋ねたところ、「商業施設」が最も多く243件であった。(複数回答可)

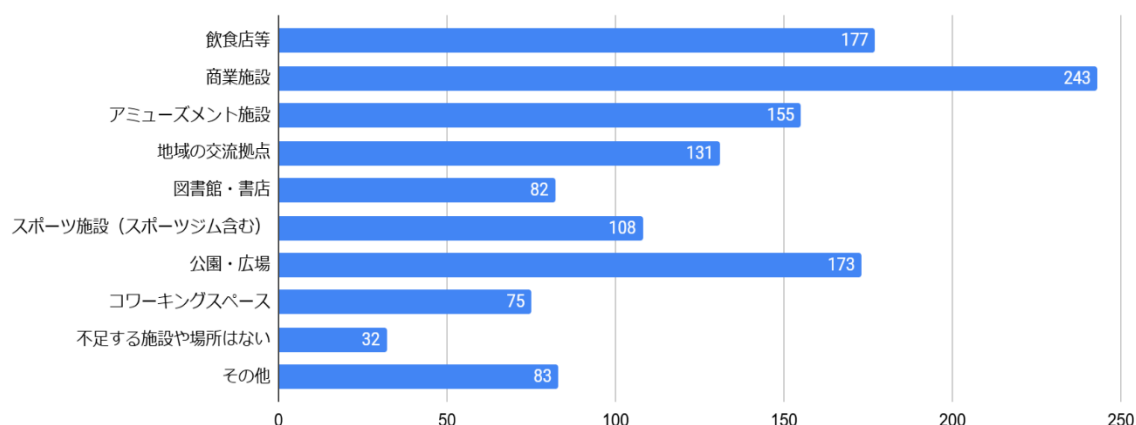


図8 市内で不足していると感じる施設・場所

市内で不足していると感じる施設や場所について「その他」と回答した人のうち、「子どもの遊び場」が22件、「病院 (医療施設)」が9件であった。

※その他回答数83件のうち、多い回答のみ抜粋

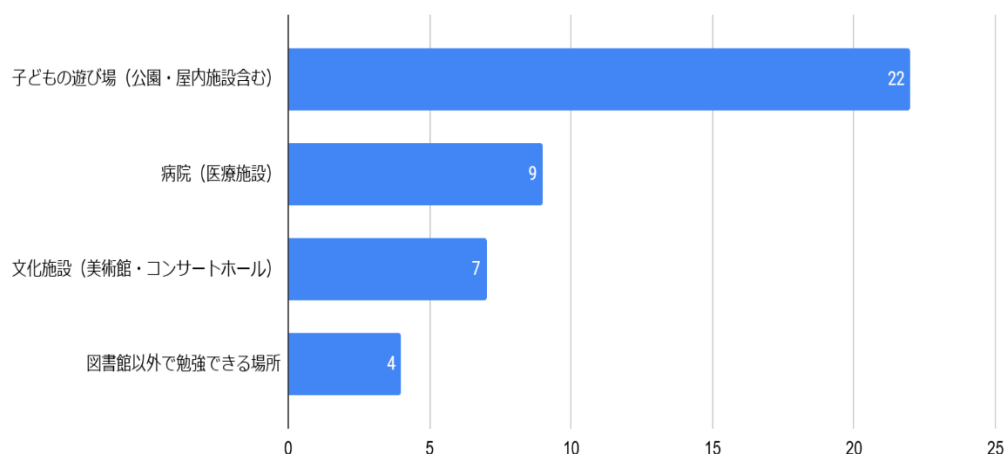


図9 市内で不足していると感じる施設・場所 その他内訳

(2) 不足していると感じる施設や場所についての理由（自由記述）

不足していると感じる施設・場所について、物件の種類を問わず、特に「子供と一緒に行くことができる場」「余暇時間で活用できる場」についてのニーズが多く挙げられている。主な回答理由については以下の通り。

◆飲食店等

- ・ お年寄りや子どもなど年齢問わず利用できる飲食店や子ども食堂を期待したいから。
- ・ 近くに飲食店が少なく、いつも決まったところに行っているので、家族が気軽に食事できるお店が増えて欲しいから。
- ・ 市民や観光客の憩いの場となる公園やカフェがあるといいから。
- ・ 年齢が上がるに連れて車ではなく徒歩でも利用できる飲食店や公園などがあると便利だから。

◆商業施設

- ・ ふらっと余暇を楽しみたい時に思い当たる施設がないと感じているから
- ・ ショッピングモールのような全天候型のお店がないから
- ・ 若者や家族が遊べる場所が少ないから。例えば、ビックよりももっと若者が好むようなショッピングモールや大田原や矢板にあるような室内で子どもが遊べるような施設があるといいと感じる

◆アミューズメント施設

- ・ 若者が気軽に集う場所がないから
- ・ イベントなどにより人の集まる行事が黒磯には数少ないから
- ・ 雨でも活動できるアミューズメント施設がほしいから
- ・ 市内にゲームセンターはあるが体を思いっきり使って遊べる室内施設がないから

◆地域の交流拠点

- ・ 那須塩原でも駅近くなどに既存の公民館とは違うコミュニティセンターがあれば良いから
- ・ 高齢者と子どもが交流できる場所があると良い
- ・ 市内で楽器演奏をする人達の練習場所や、サークル活動の場所が少ないから

ら。

◆図書館・書店

- ・ 高齢者が一日快適に過ごせる施設として図書室、運動スペース、カフェ、個別ビデオ鑑賞コーナー等を期待したいから
- ・ 本屋が減り続けており、西那須野図書館は小さく、図書館まで遠いから新たな本を読める施設が欲しいから
- ・ 図書館は充実しているので、大型書店があると良い。県北では、参考書籍や専門書専門雑誌を購入できない。

◆スポーツ施設

- ・ 市を代表するニュースポーツの施設ができると良いから
- ・ 子供達の学びやスポーツする場所が少ないと感じるから
- ・ 那須塩原は駅伝や陸上が強い選手が多いため、陸上トラックをつくって有名駅伝チームの合宿等を誘致してほしいから

◆公園・広場

- ・ 子育て中に子どもが遊べる遊具のある公園が近くになく、雨の日や寒い日・暑い日に屋内でカラダを動かせる施設もないから。
- ・ 小学生が安全に遊べる所が少なく、公園の遊具は低学年向きで、高学年が行く場所がないから
- ・ 市内にはとても広大な公園が多く、ひとり親や片親で複数人の子供を遊ばせるには目が届きにくいときがある。室内遊具施設があれば雨の日も子供を遊ばせることができるから。

◆コワーキングスペース

- ・ 出張が外出時に、利便性の良い場所（那須塩原駅前）に手軽に利用できるコワーキングが無いから。
- ・ 在宅ワークをする際にコワーキングスペースがあると嬉しいがそうした施設がないから。
- ・ 移住者を増やすため、起業した際の格安の小事務所や個人が使えるワーキングスペースにするとよい

(参考資料 3)

(3) 市内で使用頻度が高い施設や場所について

市内で使用頻度が高い施設や場所を尋ねたところ、商業施設が最も多く203件（38.4%）次いで飲食店等が141件（26.7%）であった。

回答	回答数	割合
飲食店等	141	26.7%
商業施設	203	38.4%
アミューズメント施設	5	1.9%
地域の交流拠点	9	2.6%
図書館・書店	67	12.7%
スポーツ施設（スポーツジム含む）	14	4.5%
公園・広場	54	10.2%
その他	13	3.0%

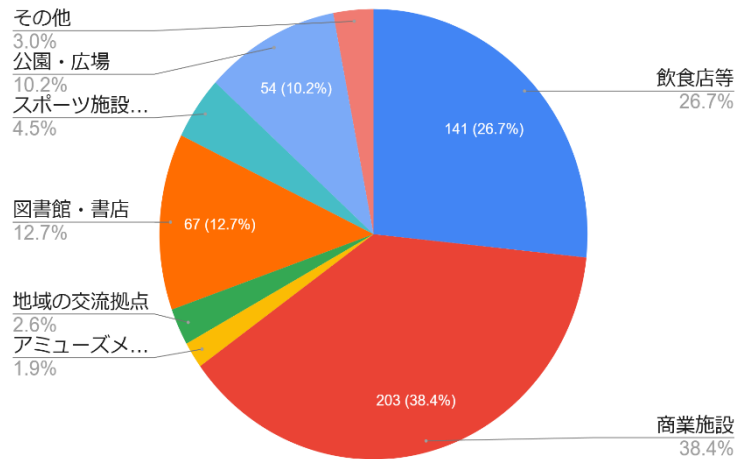


図10 市内で使用頻度の高い施設や場所

(4) 現在利用している市内の施設や場所への満足度について

現在利用している市内の施設や場所に満足しているか尋ねたところ、「とても満足」「やや満足」は合わせて41.8%で、一方「やや不満」「とても不満」は合わせて30.8%と、不満をもっている方よりは現状に満足している方が多い結果となった。

回答	回答数	割合
とても満足	46	8.7%
やや満足	175	33.1%
どちらでもない	145	27.4%
やや不満	115	21.7%
とても不満	48	9.1%

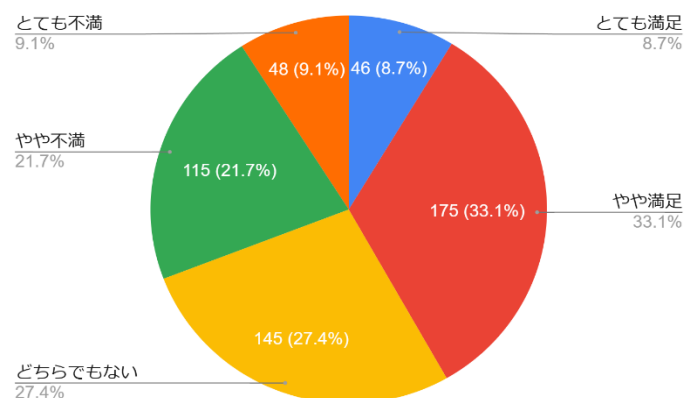


図11 現在利用している市内施設や場所の満足度

(参考資料 3)

(5) 市内の施設として改善が必要だと思う点について

※回答数529件のうち、主な回答を抜粋（複数回答可）

市内の施設として改善が必要だと思う点を尋ねたところ、「黒磯駅周辺に施設が偏っている」と感じている人が最も多かった

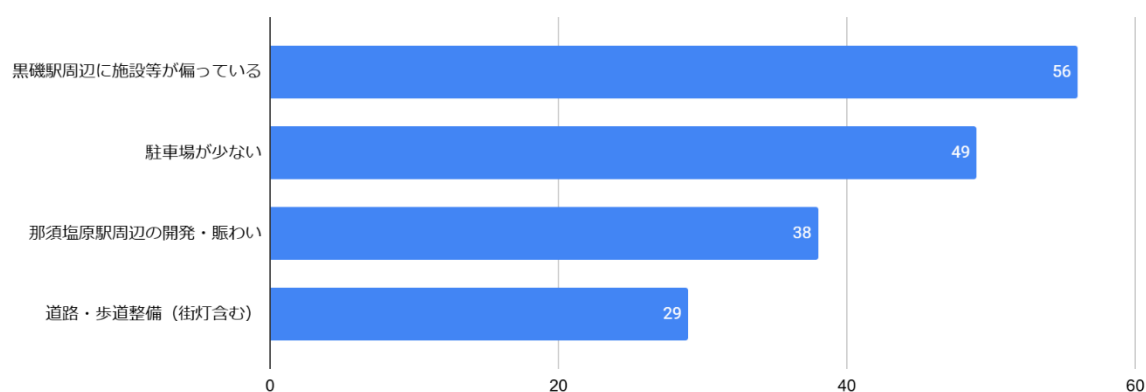


図12 市内施設について改善が必要な点

4. 地域外人材と連携した地域活性化の取組みで市に期待することについて

(1) 多様な人材が地域づくりに関わっていくためにどのような取組みを期待するか

多様な人材がかかわっていくための取組みとして、「地域産業のプロモーション」と「観光スポットの開発・促進」が多く挙げられた。（複数選択可）

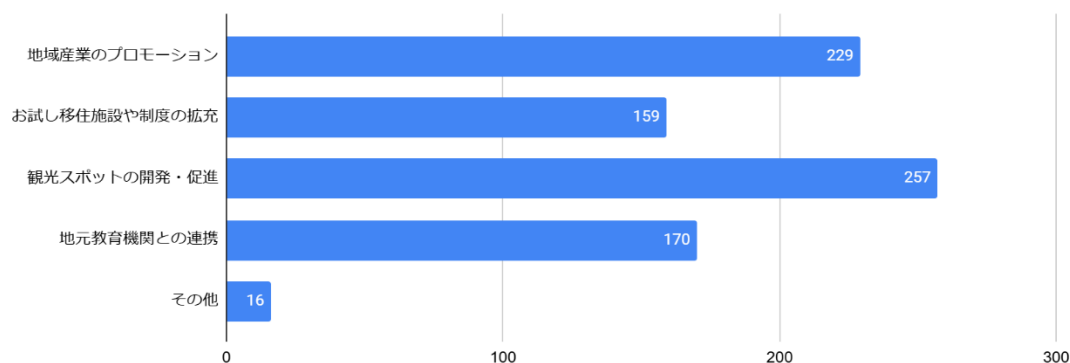


図13 多様な人材が地域づくりに関わっていくための取組み

(参考資料3)

また、上記の取組みの理由を聞いたところ、「地域内の魅力や地域資源があるため、それを外に向かって発信すべき」といった意見も見られた。各選択肢の主な回答理由は以下の通り。

◆地域産業のプロモーション

- ・ せっかく誇れる産業があるのにあまり浸透していないように感じる。中規模な工場が多いこともあり魅力はある程度引き出せる。
- ・ 名産品は何かと言われて、農産物以外に思い浮かばないから。
- ・ 産業の充実を拡大させるために地域外の方のセミナーや交流の場を増やすべきだから。

◆お試し移住施設や制度の拡充

- ・ 農業就労者の移住や程よい田舎暮らしのプロモーションを全国に発信するべきだから。
- ・ 空き家が多くあるので、若い人たちのリモートワークに格安でお試し移住してもらい、気に入ったらそのまま購入出来るように、市が制度で補助するべきだから。
- ・ 魅力的な施設の拡充をし、移住者を呼び込める街作りにシフトチェンジをするべきだから。

◆観光スポットの開発・促進

- ・ 塩原地区は名湯があるので、温泉テーマパークを開発したらもう少し集客できるのではないかな。
- ・ 観光スポットが少ない・遠い。特に駅前通りに活気がないから。
- ・ 観光地として広がりを持つようなアイテムは十分にあると思うので、軽井沢のように、若者を取り込めるような、車無しでも楽しめるような、食べ歩きとかできるスポットができれば、もっと魅力が増すと思うから。

◆地元教育機関との連携

- ・ 大学生のうちから地域の魅力や可能性が期待できるような環境を作れば、将来地域づくりに貢献できる人材が増えると考えから。
- ・ 地元の子供が那須塩原市の将来を担うので、地元のことを知る機会が低年齢のうちからあると地元愛も高まるのではないかな。
- ・ 教育関係やその他の地域の交流行事やイベントはとても充実していて、子ど

もと一緒にほぼ参加している。年齢問わず色々な経験ができてとても良いため、今後も続けてほしい。

- ・ 教育の選択肢が都会に比べて少なく、子育て世帯が移住を決める障壁になっているから。

(3) 市が実施すべき地域活性化に向けた取組みの期待

那須塩原市が実施すべき地域活性化に向けた取組みについて、期待されているのが「インフラ・交通・公共設備・町づくり」についての期待が最も多く、空き家や使われていない公共施設の活用についての意見が見られた。

※自由回答による回答245件を内容によって分類して集計した。

※同じ回答内で複数の項目が挙げられている場合、それぞれの分類でカウントしている。

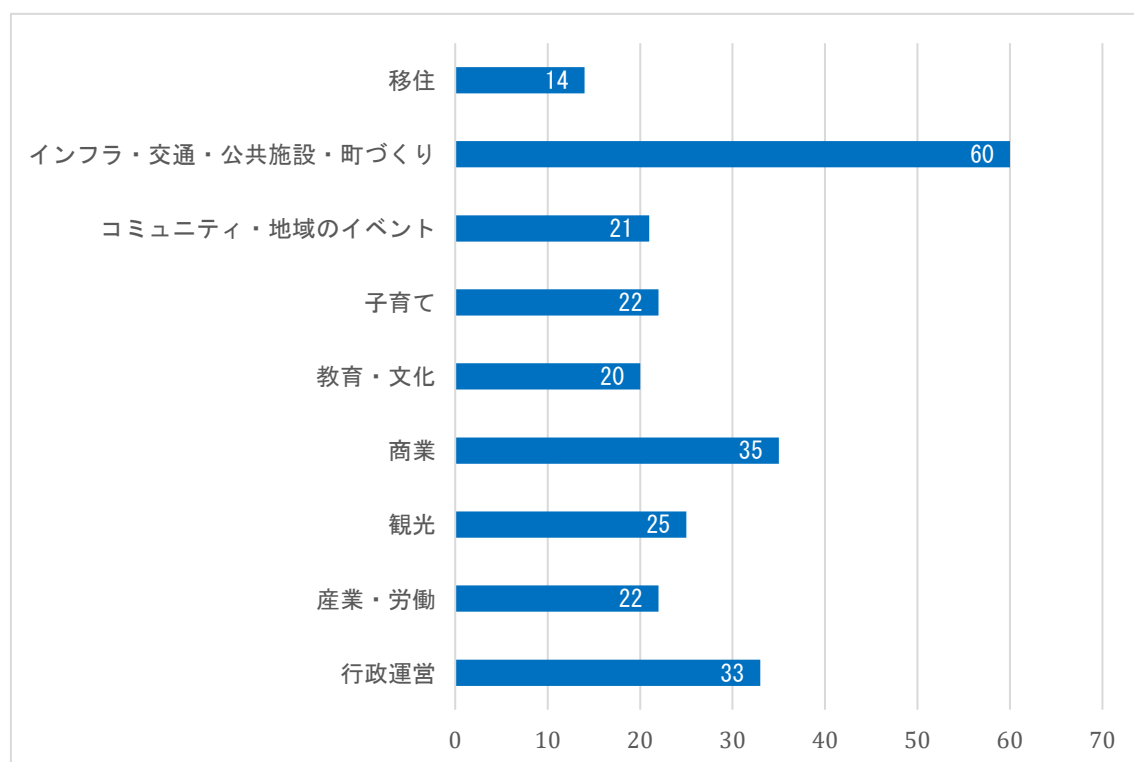


図14 地域活性化に向けた提案

主な回答については以下の通り。

◆移住支援について

- ・ 昔から住んでいる塩原の人たちは、自分たちの居る環境こそが、移住希望者の求める自然との調和したリラックスでゆるやかな豊かさだと気づかずにいるため、魅力を市外へ発信し、新たな移住者の生活をサポートする移住サポーターが必要と感じる。
- ・ 20歳代の移住者むけに、市営住宅(一軒家)を建設し、低廉な価格で提供する等を行うべき。

◆インフラ・交通・公共施設・町づくりについて

- ・ 空き家をカフェやワークショップにレンタルするスペースに使う。
- ・ あまり使われていない公共施設の活性化に取り組んでほしい。
- ・ 高齢者が運転免許証を返納しても安心して移動できるように、バス路線の充実と利便性を図る。
- ・ 那須疎水や那珂川があるため、水力発電を複数作ってエコな街をアピールしつつ災害時の電力確保を図る。

◆コミュニティ・イベントについて

- ・ 地域の子供達から外部の訪問者にも自由に使用してコミュニティを豊かにするような取り組みとして、例えば、3DプリンタやレーザーカッターなどのものづくりLabなどを作るのも良い。
- ・ 何年も続いてきた祭りやイベント実施すべき。
- ・ 空き時間にできるボランティア活動などの機会があると良い。
- ・ 取組那須塩原駅前で定期的なイベントを開催しやすい仕組みをつくると良い。例えば、テント、机、イスなどの備品を貸し出すために、倉庫を駅周辺に設置し、備品の貸し出し返却、料金の徴収などの事務を民間団体に任せるなど。
- ・ 大きな牧草地や公園を利用した音楽フェスやお笑いライブ、B級グルメフェスなど地元民はもちろんのこと他県からも来たいと思うイベントがあると良い。

◆子育て

- ・ 屋内で子供たちが身体を動かして遊べるアスレチックや、美術や文化的な展示を見て学べるスペース、食事や買い物が出来る施設があると良い。

(参考資料3)

- ・ 若い家族が安心して子育て出来る事を皆で考えるセミナー等もあると良い。
- ・ 小学生の放課後の活動場所として、地域部活動を活性化させると良い。

◆教育・文化について

- ・ 那須塩原は駅伝や陸上競技が全国的に強い地域であるため、その特性をいかしてほしい。陸上競技場トラックを建設して有名駅伝チームの合宿等を誘致などしてほしい。
- ・ スケートボードの利用が増えているため、スケートボードパークを作って欲しい。
- ・ 子供達の学校を含めた生活の充実、給食の充実。子供達が那須塩原に住み続けたいと思えるような楽しいイベントがあると良い。

◆商業について

- ・ 市民が市外に出て行かなくてもすむような、市外の人がわざわざ来るような施設やイベントを企画、運営してほしい。天候に左右されずにできるマルシェが行えるくらいの施設や、ワークショップがいつ行っても誰かが行っている場所など。
- ・ 那須塩原で働きたい、子育てしたいと若い世代に感じてもらうために、大型のショッピングモールや飲食店があると良いと思う。宇都宮のインターパークのような商業密集地域を作れば、県北の中心街にもなり良いと思う。

◆観光について

- ・ 自然、温泉、田舎が売りだと思うので、土地や、施設を再利用する事が大前提。道の駅に温泉や、遊べる施設を作って魅力的にできると良い。
- ・ 駅からの移動手段を考えるべき。車なら駐車場の整備、交通機関との連携や、道の駅を利用した車中泊など。またそれに伴う人材の育成を実施してほしい。
- ・ 巻狩祭など特色あるお祭りがあるため、前のように自治体毎に大鍋の内容を変え、新幹線駅の構内に宣伝などができると良い。

◆産業・労働について

- ・ 若手と年長者や異業種間での情報交換、垣根を越えた起業など経済活動を活性化させるため、アナログとデジタルのどちらでも利用できる交流会があれば良い

(参考資料3)

- ・ 農業・畜産の手伝いや後継者探し・募集など。農産物や観光地の紹介などで人を呼び込む活動を行ってほしい。
- ・ 企業の起業を支援するために、インターネット環境や無線LAN環境を整備するとともに安価な事務所スペースを提供してほしい

◆行政運営について

- ・ 妥協時間がかかっても、地域住民の意見を充分ヒアリングして欲しい。
- ・ 市内事業所（事業者）と市役所（市職員）との人事交流があると良い。

既存本庁舎の活用に関する意見調査企画書（案）

1. 調査概要

①調査目的

那須塩原市新市庁舎建設基本計画において、現在の本庁舎（黒磯庁舎）は建物を解体し、跡地を売却することを基本としているものの、民間事業者等による再活用により、地域活性化や市民の幸福度向上に資する可能性があることから、民間事業者等の活用を前提とした既存本庁舎の活用について、市民ニーズ等を調査することで、民間事業者による活用の可能性を検討する。

②調査対象

那須塩原市民

③アンケート依頼方法

市HP、メール、ライン等

④回答方法

ネットで回答（紙での回答はなし）

2. 調査内容

<設問案>

1. 回答者のこと

（1）性別

男性/女性/無回答

（2）年代

10代以下/20代/30代/40代/50代/70代/80代以上

（3）居住地区

黒磯地区/西那須野地区/塩原地区/市外

2. 既存本庁舎の民間活用に期待することとその理由

（1）今後、施設（建物）を活用したほうがよいと思いますか？

はい/いいえ/わからない

（2）（1）で「はい」と回答した方は、どのような活用を期待しますか？

（複数回答）

(参考資料3)

民間事業者のオフィス・倉庫等/テナント/コワーキングコワーキングスペース/地域の交流拠点/美術・展示スペース/趣味やサークル活動の拠点/その他（自由記述）

(3) (1)で「いいえ」と回答した方は、理由を教えてください（複数回答
市民に利用される施設としての活用は難しい/近隣住民の生活環境に影響
が出る可能性がある/建物を解体し更地にして活用した方がいい/その他
（自由記述）

(4) (2)で「建物を解体し更地にして活用した方がいい」と回答した方は、どのような活用を期待しますか？（自由記述）

3. 市内で必要と感じている施設や場所とその理由

(1) あなたが市内で不足していると感じる施設や場所は何ですか？（複数選択可）

地域の交流拠点/図書館・書店/スポーツ施設（スポーツジム含む）/公園・広場/飲食店等/コワーキングスペース/不足する施設や場所はない/
その他（具体的に記入してください）

(2) 上記の選択肢について、その理由を教えてください。（自由記述）

(3) あなたが市内で使用頻度が高い施設や場所はどれですか？

公民館・地域交流センター/図書館/スポーツ施設/公園・広場/飲食店等/コワーキングスペース/その他（具体的に記入してください）

(4) 現在利用している市内の施設や場所に満足していますか？

とても満足/やや満足/どちらでもない/やや不満/とても不満

(5) 市内の施設や場所として改善が必要だと思う点を教えてください。（自由記述）

4. 地域の活性化を図る取組で市に期待することとその理由

(1) 多様な人材が地域づくりに関わっていくためにどのような取組を期待しますか？（複数選択可）

(参考資料3)

地域イベントの開催/地域産業のプロモーション/お試し移住施設や制度の拡充./観光スポットの開発・促進/地元教育機関との連携/その他（具体的に記入してください）

（2）上記の選択肢について、その理由を教えてください。（自由記述）

（3）市が取り組むべき地域の活性化に向けた取組で具体的な提案があれば教えてください。（自由記述）

3. 調査スケジュール

11/29 市メール、ラインでの周知開始

12/20 回答〆切

1月中旬 集計・結果報告

既存本庁舎（黒磯庁舎）の活用に関する 意見調査

那須塩原市では、新市庁舎の建設に伴い、現在の本庁舎（黒磯庁舎）は建物を解体し、跡地を売却することを基本としております。一方で、民間事業者等による再活用により、地域活性化や市民の幸福度向上に資する可能性があることから、民間事業者等の活用を前提とした既存本庁舎の活用について、住民の皆様の意見を調査することで、民間事業者による活用の可能性を検討いたします。

既存本庁舎（黒磯庁舎）の活用について、ご回答をお願いいたします。

問 1. 回答者のこと

性別 必須

☐ 男性	☐ 女性
☐ その他	☐ 無回答

年齢 必須

☐ 10代以下	☐ 20代
☐ 30代	☐ 40代
☐ 50代	☐ 60代
☐ 70代	☐ 80代以上

居住地区 必須

☐ 黒磯地区	☐ 西那須野地区
☐ 塩原地区	☐ 市外

問 2. 既存本庁舎（黒磯庁舎）の民間活用に期待することとその理由

（1）今後、施設（建物）を活用したほうがよいと思いますか？ 必須

☐ はい	☐ いいえ
☐ わからない	

（3）（1）で「いいえ」と回答した方は、理由を教えてください。（複数回答可） 必須

☐ 市民に利用される施設としての活用は難しい
☐ 近隣住民の生活環境に影響が出る可能性がある
☐ 建物を解体し更地にして活用した方がいい
☐ その他

（2）で「建物を解体し更地にして活用した方がいい」と回答した方は、どのような活用を期待しますか？ 任意

(参考資料 3)

問3. 市内で必要と感じている施設や場所とその理由

〈1〉あなたが市内で不足していると感じる施設や場所は何ですか？〈複数回答可〉 必須

☐ 飲食店等

☐ 商業施設

☐ アミューズメント施設

☐ 地域の交流拠点

☐ 図書館・書店

☐ スポーツ施設〈スポーツジム含む〉

☐ 公園・広場

☐ コワーキングスペース

☐ 不足する施設や場所はない

☐ その他

〈2〉上記の選択肢について、その理由を教えてください。 必須

〈3〉あなたが市内で使用頻度が高い施設や場所はどれですか？ 必須

☐ 飲食店等

☐ 商業施設

☐ アミューズメント施設

☐ 地域の交流拠点

☐ 図書館・書店

☐ スポーツ施設〈スポーツジム含む〉

(参考資料3)

☐ 公園・広場

☐ コワーキングスペース

☐ その他

〈4〉現在利用している市内の施設や場所にどの程度満足していますか？

必須

☐ とても満足

☐ やや満足

☐ どちらでもない

☐ やや不満

☐ とても不満

〈5〉市内の施設や場所として改善が必要だと思う点を教えてください。

必須

問4. 地域外の人材が地域づくりの担い手となり、地域に変化を生み出し活性化を図っていくことが期待されていますが、地域の活性化を図る取組で市に期待することとその理由

〈1〉多様な人材が地域づくりに関わっていくためにどのような取組を期待しますか？当てはまるものを複数ご回答ください。 **必須**

☐ 地域産業のプロモーション

☐ お試し移住施設や制度の拡充

☐ 観光スポットの開発・促進

☐ 地元教育機関との連携

☐ その他

〈2〉上記の選択肢について、その理由を教えてください。 **必須**

〈3〉市が取り組むべき地域の活性化に向けた取組で具体的な提案があれば教えてください。 **任意**