

民間提案型官民連携モデリング事業(R6 ⑩-B)

(実施主体:株式会社エンjoyワークス/地方公共団体:神奈川県足柄下郡真鶴町)

【町民が事業者となる持続可能なまちなか公的不動産再生モデルの構築ー3年スキーム構築のためのベースづくりー】

【分野:スモールコンセッション】【対象施設:遊休公的不動産】【事業手法:不動産特定共同事業 等】

①調査の目的・ポイント

○調査目的

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

○解決したい課題

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

②調査の実施内容

官民連携した公的遊休不動産活用スキームを3年かけて構築することを目指す。本調査では、具体的物件1件を対象に地域プレイヤーの発掘および事業計画を検討するとともに、町全体の公的不動産再生スキームおよび地域で広げていくための戦略検討を行う。

対象物件調査

プレイヤー発掘
町民参加型企画

官民連携スキーム検討

物件調査

プレイヤー発掘

事業スキーム・資金調達方法の検討

次年度以降の参加型プログラム検討

ワークショップ企画

ワークショップ実施

手続課題整理

③調査自治体概要

○基礎情報

・面積:7.05km² ※神奈川県内で2番目に小さな町

・人口:6,511人/世帯数:2,946世帯(令和4年度人口統計調査)

○抱える課題

・「過疎地域自立促進特別措置法」に基づき、平成29年4月1日に過疎地域指定

・20年後の人口は、4,000人を下回る見込み。

・町所有の公的不動産の中には、民間建物を譲り受けた不動産もあり、これらの維持管理・活用が課題。

○取り組み状況

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

④スキームの概要

○町民が事業者となるまちなか公的不動産再生モデルの検討ステップ

①STEP1 | 人材育成(事業者育成プログラムの実施)

・公的不動産を活用できる町民事業者をまちぐるみで育成するプログラム実施

《留意点》既存の民間まちづくり主体や官民連携まちづくり活動との連携方法

②STEP2 | 実行力ある組織構築

・複数の公的遊休不動産活用に取り組める実行力ある中間支援組織の構築

《留意点》既存官民連携まちづくり活動との連携/不足リソース・ノウハウ充足

③STEP3 | 地域ファイナンススキームの構築

・不動産証券化等を活用した官民連携ファンドの仕組みを検討

《留意点》自治体の資金調達方法(地域金融機関連携/官民連携ファンド)

○検討スケジュール:上記ステップを3ヶ年かけて構築を目指します。

○期待される効果

・自治体と連携しながら不動産事業を実行・創出・運営することができる民間プレイヤー

・中間組織構築・ファイナンス構築のスキームが、地域内複数の公的遊休不動産利活用に地域内民間活力(町民)を導入し続ける持続可能な仕組みになりうると考える。

	令和6年度	令和7年度以降	
基礎調査	対象物件調査 戦略づくり	他公的遊休不動産の調査検討 エリアでの利活用戦略づくり	
STEP1 人材育成	町民参加型 プログラムによる プレイヤー発掘 組織あり方検討 事業検討	事業者育成 プログラム実施	事業者育成 プログラム実施
STEP2 組織構築		中間支援組織 構築支援	遠隔での実務支 援システム導入
STEP3 ファイナンス	自治体側の 資金調達方法検討	官民連携ファン ド仕組み検討	官民連携ファン ド仕組み構築
	町民巻き込んだ 戦略・仕組み検討	官民連携スキーム 仕組み検討 ステークホルダー調整	モデル事業実施 官民連携ファンド組成 波及事業の検討

民間提案型官民連携モデリング事業(R6 ⑩-B)

(実施主体:株式会社エンジョイワークス/地方公共団体:神奈川県足柄下郡真鶴町)

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

⑤調査結果

- 【成果】
- STEP1 | 人材育成/STEP2 | 組織構築
・包括連携協定締結を皮切りに、ワークショップの企画・開催を実施したため、スモールコンセプションの地域内町民・地域外企業の関心度が進んだ。
 - ・参加型の“発散”するワークショップでは、町民を出来る限り集め、施設を未来につなぐことを全員で考えるプロセスを通じて、立場問わず、プロジェクトに対してジブンゴト化して取り組むこと、官民で取り組むことの合意形成が図られた。プレイヤー・チームの土台を周知できた。
 - STEP3 | ファイナンススキーム
・連携協定や本事業の取り組みが、庁内においても、関係部署横断で検討するきっかけとなったことで、当該事業の取り組みや事業スキームの可能性検討を庁内横断した施策検討の必要性を関係各課で共有できた。



⑥事業化に向けた展望

- 【次年度以降】
- ・次年度は、前半に引き続き、参加型で対象施設の活用方針を定め、その後、伴走型人材育成事業「事業者育成型公募」を通じて、町民事業者の育成を行う。
 - ・スモールコンセプションを支えるチームづくり。庁内含め、事業化に向けたスキーム検討に取り組む。
- 【横展開にあたって】
- ・地方公共団体側が地域に官民連携でスモールコンセプションに取り組むことを表明しながら、地域合意形成の中で地域に理解者をつくるのが重要。
 - ・また、官民連携で取り組む中で、地域の関心度が高い施設や公的不動産再生を通じて達成したい地域活性化に対して、地域や住民の関わり白を示して、巻き込んでいく姿勢を持つことが重要。

