

令和7年度スモールコンセッション形成推進事業

スモールコンセッション形成推進事業（その1）  
（地域再生モデルの構築に向けた旧真鶴町民俗資料館利活用検討調査）

神奈川県真鶴町・株式会社エンジョイワークス

2026年2月12日

当事業で目指していること

# 地域共創での公的不動産再生

<ポイント>

地域の公的不動産を町民事業者が利活用する  
スモールコンセプションの実現

<当事業でのチャレンジ>

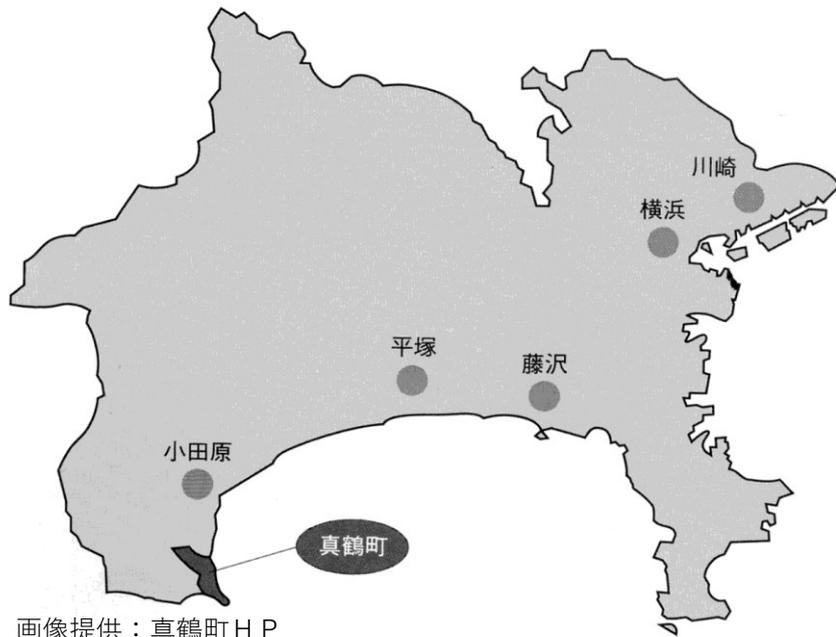
チャレンジ1：町民の想いを“ビジョン”として言語化

チャレンジ2：町民事業者を地域で発掘・育成・公募し、担い手をつくる

チャレンジ3：地域全体のPRE・空き家再生につなげる仕組みをつくる

イントロダクション  
対象地域と施設

# 神奈川県下唯一の過疎地域指定



画像提供：真鶴町HP

- ・面積：7.05km<sup>2</sup>  
※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年度人口統計調査より)

## “過疎地域指定”

- ・「過疎地域自立促進特別措置法」に基づき、平成29年に過疎地域指定
- ・20年後には、人口4,000人を下回る見込。

## “少子高齢化”

- ・人口減少、少子高齢化の進行、地域主権型社会への対応、さらに地域経済の低迷など多くの課題を抱えている。

## “増えるPRE”

- ・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。

# 美の町真鶴～真鶴町まちづくり条例「美の基準」～

誰もがまちづくりに参加できる土壌が育っている



出典：真鶴町HP

## 真鶴町まちづくり条例「美の基準」の構成

### 1) 八つの基準

真鶴町では、この「美」を個人的な主観としないために、八つの原則をたてました。

- |          |                |
|----------|----------------|
| 1. 場 所   | 5. 材 料         |
| 2. 格 づ け | 6. 装 飾 と 芸 術   |
| 3. 尺 度   | 7. コ ミ ュ ニ テ イ |
| 4. 調 和   | 8. 眺 め         |

キーワード	前提条件
○海の仕事 山の仕事	建築の「美」とは「よい作法」でつくられているという意味である。真鶴町では建築として格を持つと認められるものは規定があり、あまり残っていない。 よか「美」は、手で築く人、山に築く人々の生活の中にあるとされる。これを互いの様に建築に携り創人であり、美の心となるか？
●海の仕事、海の恵みたちの協同作業で得られる海の幸	●山の仕事、一つひとつ力を決めて對等協働、大塚の樹をつくる



## “真鶴町まちづくり条例”

- ・30年前よりまちづくり条例を定め、地域とともに、まちづくりを進める。
- ・昔から引き継がれてきた懐かしい港町の生活風景を保全していくため、真鶴の美しさがまとめられた「美の基準デザインコードブック」を作成し、美のまちづくりを進める。

神奈川県真鶴町

# 過疎地域でありながらも高い移住需要

移住者による事業創出が新たな移住希望者の呼び水に



画像提供：真鶴町



画像提供：真鶴町



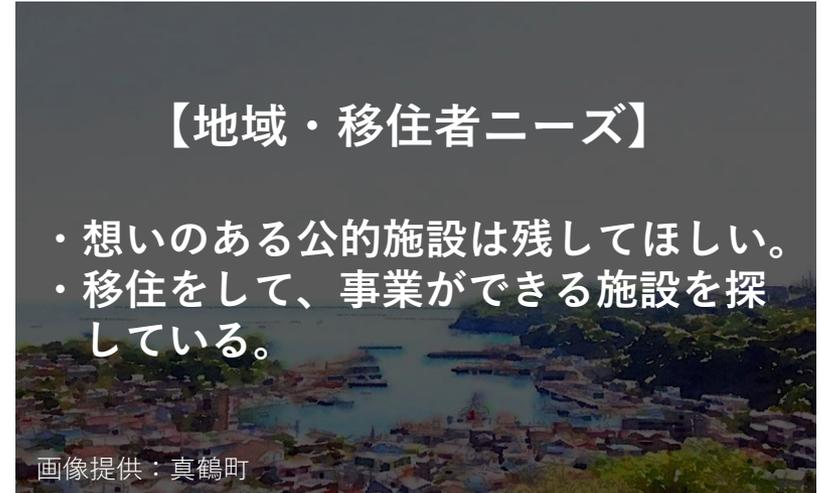
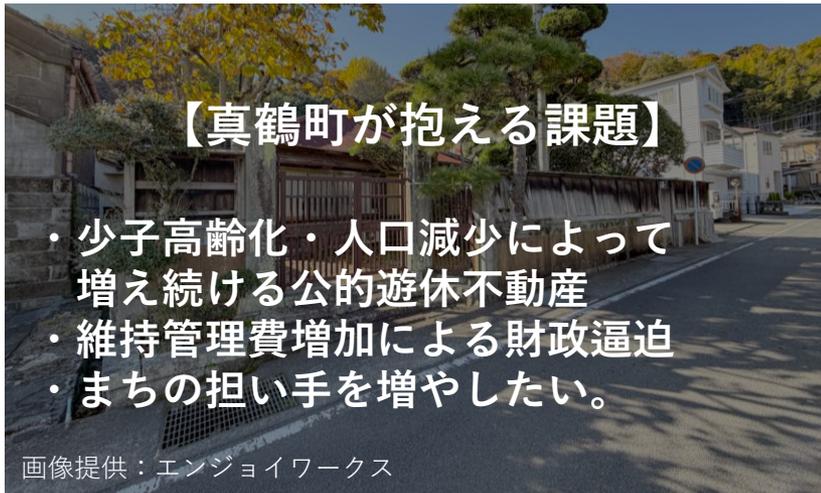
画像提供：真鶴町

2010年頃より移住者による事業創出が増加。  
地域の魅力が向上することで、新たな移住者の呼び水となっている。

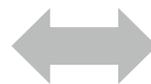
一方で、利活用可能な空き家発掘や住居確保に課題を持つ。

# 過疎地域での公的不動産再生を地域で担う

町が抱える課題と地域・移住者のニーズをつなぎ合わせ  
町民事業者が公的不動産再生を担う仕組みづくりに挑戦



遊休公的施設を  
町民事業者に  
ハコとして拠出



町民事業者が  
利活用して  
魅力を創出

対象施設

# 地域の想いを受け継いだ施設

地域の産業を支えた由緒ある寄贈古民家「旧土屋邸」

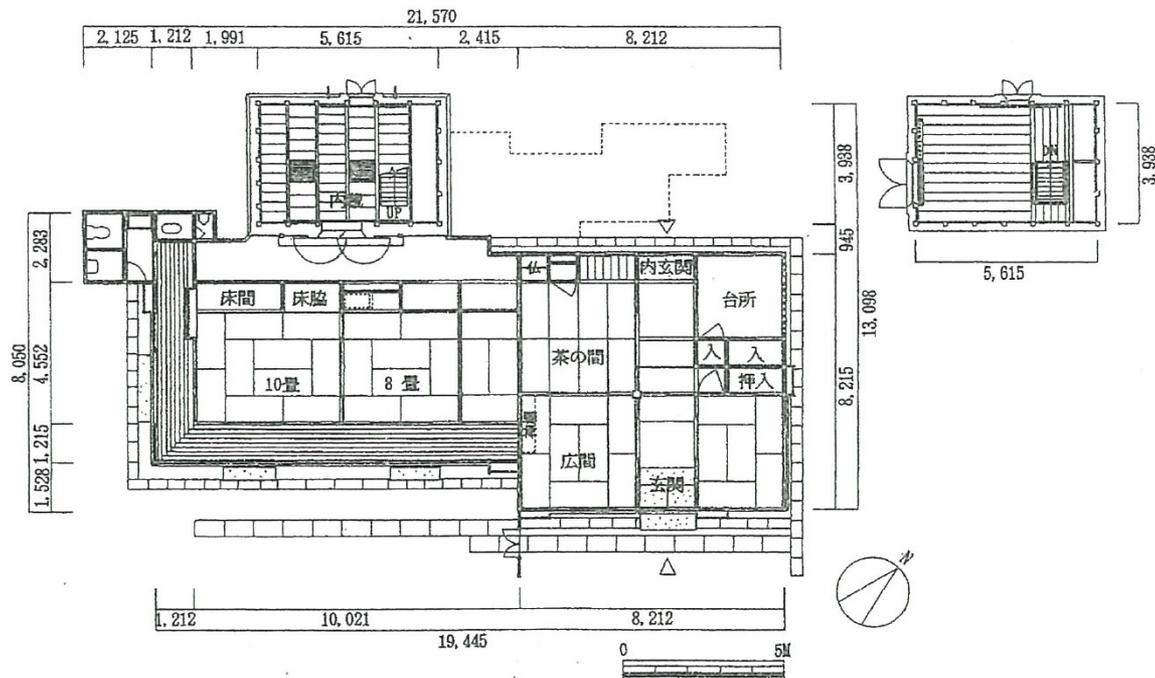


築100年以上の古民家。町の石材産業を支えた元衆議院議員の御邸宅。  
2000年より、民俗資料館として運営。2024年9月に廃止。

## 対象施設

# 地域の想いを受け継いだ施設

地域の産業を支えた由緒ある寄贈古民家「旧土屋邸」



出典：神奈川県教育委員会編集・発行「神奈川県の近代和風建築—近代和風建築調査報告書—」（2000年）

時代変遷に応じて増改築・店舗兼用住宅化。  
地域から国登録有形文化財登録の要望があがる施設。

# 対象施設

## 地域の想いを受け継いだ施設

### 地域の想いを未来につなぐ取り組み

2024年5月～2025年2月

【発散】  
みんなの想いを  
洗い出す

#### ワークショップ①②③

- 歴史と価値を知る
- 維持するにあたっての課題を考える
- 課題解決に必要な事を考える



全体の様子



ワークショップの様子



館内見学の様子



全体の様子



ワークショップの様子



参加者が持参した資料

提供元：エンジョイワークス

過年度に町民ワークショップを通じて、  
施設に対する町民の各々の想いを集め、未来につなぐ方法を模索

事業概要  
ねらいとプロセス

本事業のチャレンジ

# 借り手探しではなく、地域の担い手育成

過疎地域が目指すのは、  
ひとつの公的施設の利活用による“にぎわい創出”ではなく、  
地域に“利活用事業者”や“担い手”が  
継続的に生まれる状態

本事業のチャレンジ

# 借り手探しではなく、地域の担い手育成

【従来のプロセス】

「基本構想」 → 「市場調査」 → 「要項作成」 → 「公募」 → 「事業者決定」



【課題】

- ・ 参画のハードルが高くなり、町民や地域事業者の関与・参画が難しい。
- ・ 構想⇔市場調査の手戻りが発生するリスク。

本事業のチャレンジ

# 借り手探しではなく、地域の担い手育成

## ○一般的な公募プロセス

基本構想

基本計画

導入可能性  
調査

公募

## ○民間提案型公募プロセス

サウンディング

公募

事業者による構想・設計・施工

## ○地域共創型公募プロセス

ビジョン

施設調査 + 計画検討

事業者発掘・育成・公募

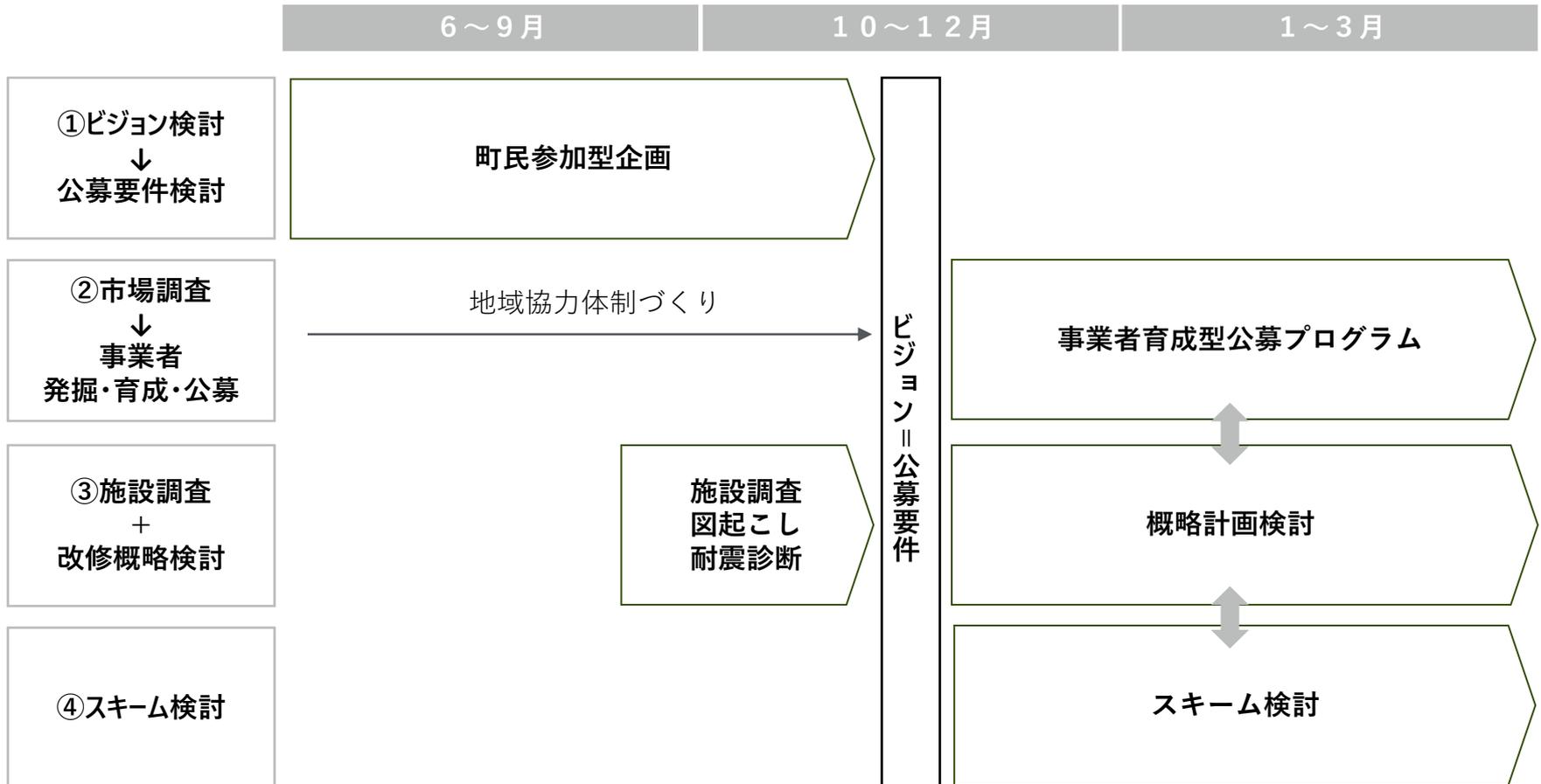
スキーム検討

事業化  
設計・施工

「施設調査」「事業者発掘・育成・公募」「スキーム検討」を並行して進める

## 本事業のプロセス

# ビジョンを定めて並行して進める



事業内容

# チャレンジと結果

## 事業内容

# チャレンジと結果

- ①ビジョン策定：町民の想いをビジョン＝公募要件に
- ②市場調査：地域で事業者を発掘・育成する事業者育成型公募
- ③施設調査：保存・継承・利活用の三方よしの方向性を導く
- ④スキーム検討：地域が参画できるスモールコンセッションを目指す



①ビジョン策定  
町民の想いをビジョン＝公募要件に

①ビジョン策定

# 町民の想いをビジョン＝公募要件に

想いを言語化するリアル会議

プロセスを伝える場・プロセスに参加できる場

想いをビジョン＝公募要件としてまとめる

## ①ビジョン策定

# 町民の想いをビジョン＝公募要件に

2025年8月～2025年10月

**【集約】**  
やる事（の要件）を  
考える

ワークショップ

- 過年度集まった未来につなぐ想い
  - どんな事業/どんな事業者だったら維持できるか
- ↓
- 公募要件をビジョンとしてとりまとめ

ビ  
ジ  
ヨ  
ン  
＝  
公  
募  
要  
件

2025年11月～

**【実践】**  
「チーム」で  
実践する

事業者育成型公募  
プログラム

- 地域で事業者を応援しながら育てていく公募
- 事業提案者・サポーターなど様々な関わり白で、みんなで一緒に事業をつくる

ビジョン＝公募要件を事業者発掘・育成・公募につなげる



# 2025年8月~10月 リアル会議

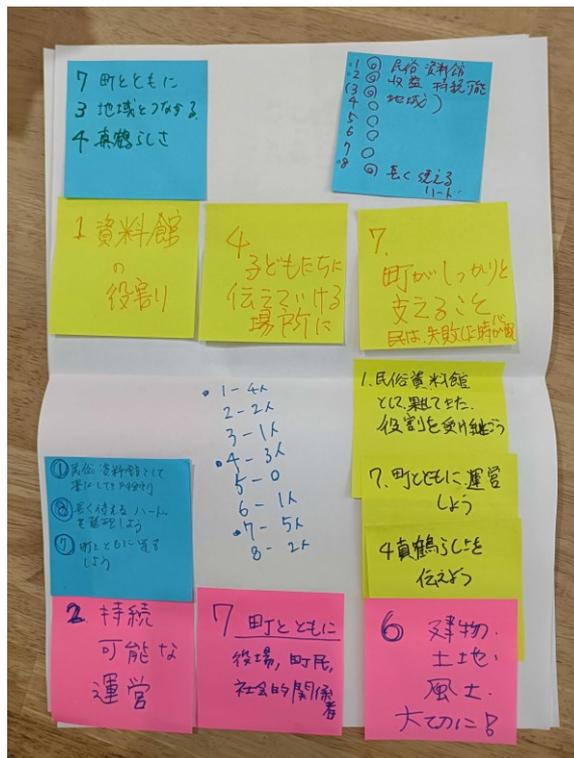
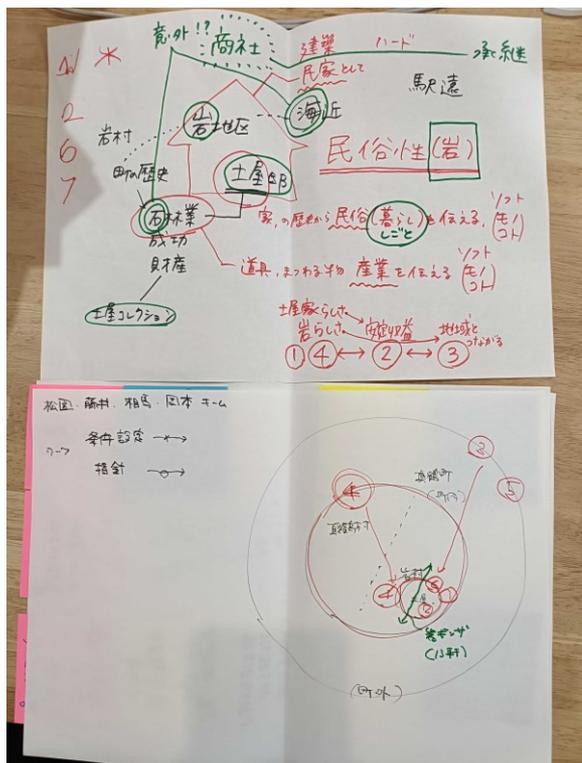


## 想いを要件にする 「どんな事業/どんな事業者だったら維持できるか」



## ①ビジョン策定

# 個々の想いをみんなで整理し、徐々に言語化



写真提供：エンジョイワークス

# ①ビジョン策定

# リアルとSNSでプロセスを伝える場

チラシの配布

公式LINEでの発信



**想 旧土屋邸の未来をい みんなで考える。**

旧土屋邸は石材費で築えた土屋京の旧宅であり、昭和61年から閉館に至るまで、美術工芸品や生活用品のほか、真鶴の主要産業である漁業や石材業で用いる道具など千点にのぼる資料を展示する民俗資料館として住民に親しまれてきました。建物自体の老朽化と維持管理コストの課題に直面。新たな活用方法検討のため2024年9月末をもって閉館となりました。

今年度は、真鶴町がこれから新たな事業者を正式に公募していきます。それにあたり、地域の想いをベースにした「公募要件」を、町民自身が考えておくことが大切だと考えています。これまで行政が一方的に決めていた指針も、ここ真鶴では町民が自ら作っていきませんか。

つまり、このプロジェクトでは「真鶴町民が公募の主体」です。是非ご参加ください！

**■詳細**  
 第1回：2025年8月9日(土) 10:30～12:30  
 第2回：2025年9月20日(土) 開催予定  
 開催/集合場所：旧真鶴町民俗資料館（〒259-0202 神奈川県足柄下郡真鶴町岩 5 9 6）  
 参加費：無料

**想 旧土屋邸の未来をい みんなで考える。**

旧土屋邸は石材費で築えた土屋京の旧宅であり、昭和61年から閉館に至るまで、美術工芸品や生活用品のほか、真鶴の主要産業である漁業や石材業で用いる道具など千点にのぼる資料を展示する民俗資料館として住民に親しまれてきました。建物自体の老朽化と維持管理コストの課題に直面。新たな活用方法検討のため2024年9月末をもって閉館となりました。

今年度は、真鶴町がこれから新たな事業者を正式に公募していきます。それにあたり、地域の想いをベースにした「公募要件」を、町民自身が考えておくことが大切だと考えています。これまで行政が一方的に決めていた指針も、ここ真鶴では町民が自ら作っていきませんか。

8/9日行われた第1回イベントでは、「真鶴らしさ・美の基準とは何か、どう活用するか？」をテーマに、みなさんと意見を交わしました。今回はさらにブラッシュアップしていきます。真鶴町民の皆さままで作り上げる公募要件を一緒に考えていきましょう。

このプロジェクトでは「真鶴町民が公募の主体」です。是非ご参加ください！

**■詳細**  
 日時：2025年10月13日(月・祝) 10:30～12:30  
 開催 / 集合場所：旧真鶴町民俗資料館（〒259-0202 神奈川県足柄下郡真鶴町岩 5 9 6）  
 参加費：無料  
**■ボランティア募集！**  
 イベント終了後に旧土屋邸敷地内の草刈りをします。ご参加いただける方は車手と飲み物をご持参ください

真鶴町 ENJOYWORKS

〒259-0202 神奈川県足柄下郡真鶴町岩244番地の1  
 ☎ 0467-53-1111  
<https://www.town.matsunaga.kanagawa.jp/index.html>

〒248-0014 神奈川県厚木市東山1-1-17  
 ☎ 0467-53-8553  
<https://enjoyworks.jp/>

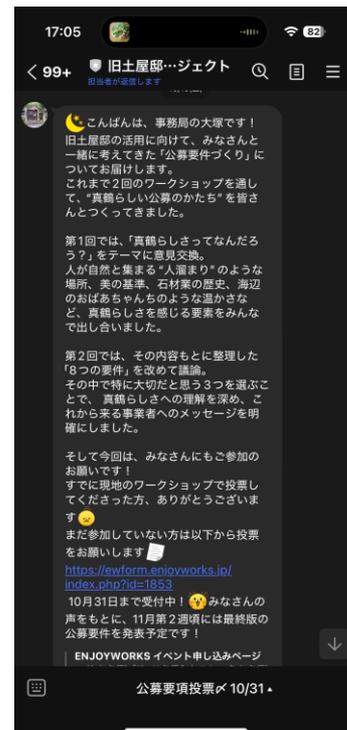
お申し込みはこちら！

真鶴町 ENJOYWORKS

〒259-0202 神奈川県足柄下郡真鶴町岩244番地の1  
 ☎ 0467-53-1111  
<https://www.town.matsunaga.kanagawa.jp/index.html>

〒248-0014 神奈川県厚木市東山1-1-17  
 ☎ 0467-53-8553  
<https://enjoyworks.jp/>

お申し込みはこちら！



写真提供：エンジョイワークス

# なにより、口コミでの周知が有効

## ①ビジョン策定

# 未来につなぐ活動に参加できる場

### 草刈り活動



写真提供：エンジョイワークス



写真提供：エンジョイワークス

## 自分たちでできる維持管理活動で想いを確かめる

## ①ビジョン策定

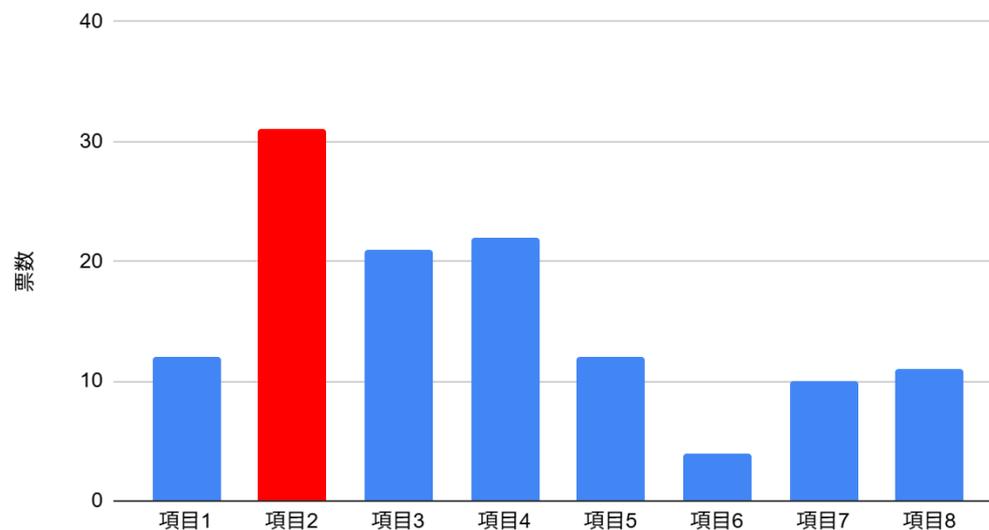
# ビジョンを決める活動に参加できる場



写真提供：エンジョイワークス

①WEB	項目1	項目2	項目3	項目4	項目5	項目6	項目7	項目8	合計
票数	2	17	10	9	9	1	3	6	57
②現地イベント	項目1	項目2	項目3	項目4	項目5	項目6	項目7	項目8	合計
票数	10	14	11	13	3	3	7	5	66
①+②	項目1	項目2	項目3	項目4	項目5	項目6	項目7	項目8	合計
票数	12	31	21	22	12	4	10	11	123

### ①+② (総評数)



## リアル会議でまとめた公募要件案に対する意見をSNSで収集

## ①ビジョン策定

# 美の基準をモチーフに8つの要件に

事業者公募要件を町民のみんなで考えました

### 8つの公募要件

1.

歴史と文化を受け継ぐ

旧民俗資料館としての歴史的・文化的価値を尊重しよう。

2.

続けられるしくみをつくる

公共性を保ちつつ収支の安定を確保。責任体制・手順を明確に。

3.

地域とつながる

町民・観光客・事業者が自然に集う「人溜まり」を生み出す活動を。

4.

真鶴らしさを生かす

(歴史・文化・自然・漁業など) 真鶴の暮らしの美意識を感じられる体験やコンテンツをつくろう。

5.

外に開き、内を豊かにする

町外の人材・知恵・資金を巻き込み、広く発信しながら町民自身が再び真鶴の価値を再発見できるようにしよう。

6.

建物や敷地を大切に扱うこと

物件を丁寧に保存・活用し、文化財登録等の判断があった際にはその実施に協力すること。

7.

町とともに運営する

町民と行政・事業者が対話し、誇りを育む協働体制をつくる。

8.

見守り育てる

運営開始後、町民と行政・事業者が対話し、誇りを育む協働体制をつくろう。

10/13～10/31まで「町民が大切だと思う公募要件」のアンケートを実施しました。

★は多く票を集めた3つです。

## ①ビジョン策定

# 想いをビジョン＝公募要件にして未来につなぐ

【チャレンジしたこと】

想いを将来の事業者につなぐ「ビジョン」を  
「公募要件」として整理。

【上手くいった点（発見）】

「続けられる仕組み」「安定した収益構造」など  
未来に施設をつなぐための要件が示された。

②市場調査

# 地域で事業者を発掘・育成する事業者育成型公募

## ②市場調査

# 市場調査を事業者発掘・育成・公募のプロセスに

町民が求めるのは“機能”ではなく“想いをつなぐ事業者”

事業者の顕在化が課題

この施設をきっかけに町全体で担い手を増やしていきたい



地域で事業者を発掘・育成・公募する  
事業者育成型公募プログラムの導入

## ②市場調査

# 事業者育成型公募とは

従来一般的な公募（例）

事業者決定までのフロー

限定的な公告先

公告・募集

エントリー時点で一通りの条件を整えておく必要あり  
（事業提案の他、事業者資格、実施体制、見積金額、等）

一次審査  
（書類）

非公開のプレゼンテーションが基本

二次審査  
（プレゼン）

一次・二次審査の内容を総合的に数値化して評価

総合評価  
（一次＋二次）

事業者決定後、条件等を協議して契約締結

事業者決定

参加ハードル高い  
（与信・実績等）

総合評価

新しいプレイヤー  
発掘しづらい

## ②市場調査

# 事業者育成型公募とは

アイデアのある事業者を募集し、  
チャレンジを支援する伴走型育成プログラム

### やる気のある事業者候補が参加しやすい仕組み

- 事業計画が完成していなかったり、実績の少ない事業者であっても挑戦できる

### 事業者を育成する仕組み

- 選考段階でメンタリング(専門家によるアドバイス)、実証実験を実施

### 地域（コミュニティ）とつながる仕組み

- イベントや実証実験等を通じて事業開始前から地域とつながりを作っていく

複数の事業を同時にブラッシュアップできる

まちぐるみで事業を応援（サポート）していく

# 事業者育成型公募のフロー

募集・説明会

WEBや公告だけではなく  
公募の骨子を説明会などで直接共有

一次審査

実績や実現度に偏重せず  
発想力や地域に必要な事業かなどを重視

メンタリング

専門家だけではなく  
地域の起業家などからメンタリング

実証実験

書類やプレゼンだけではなく  
実際にやってみることでの発見を活かす

最終審査

机上の検討だけではなく  
実証実験の結果を含めた事業計画提案

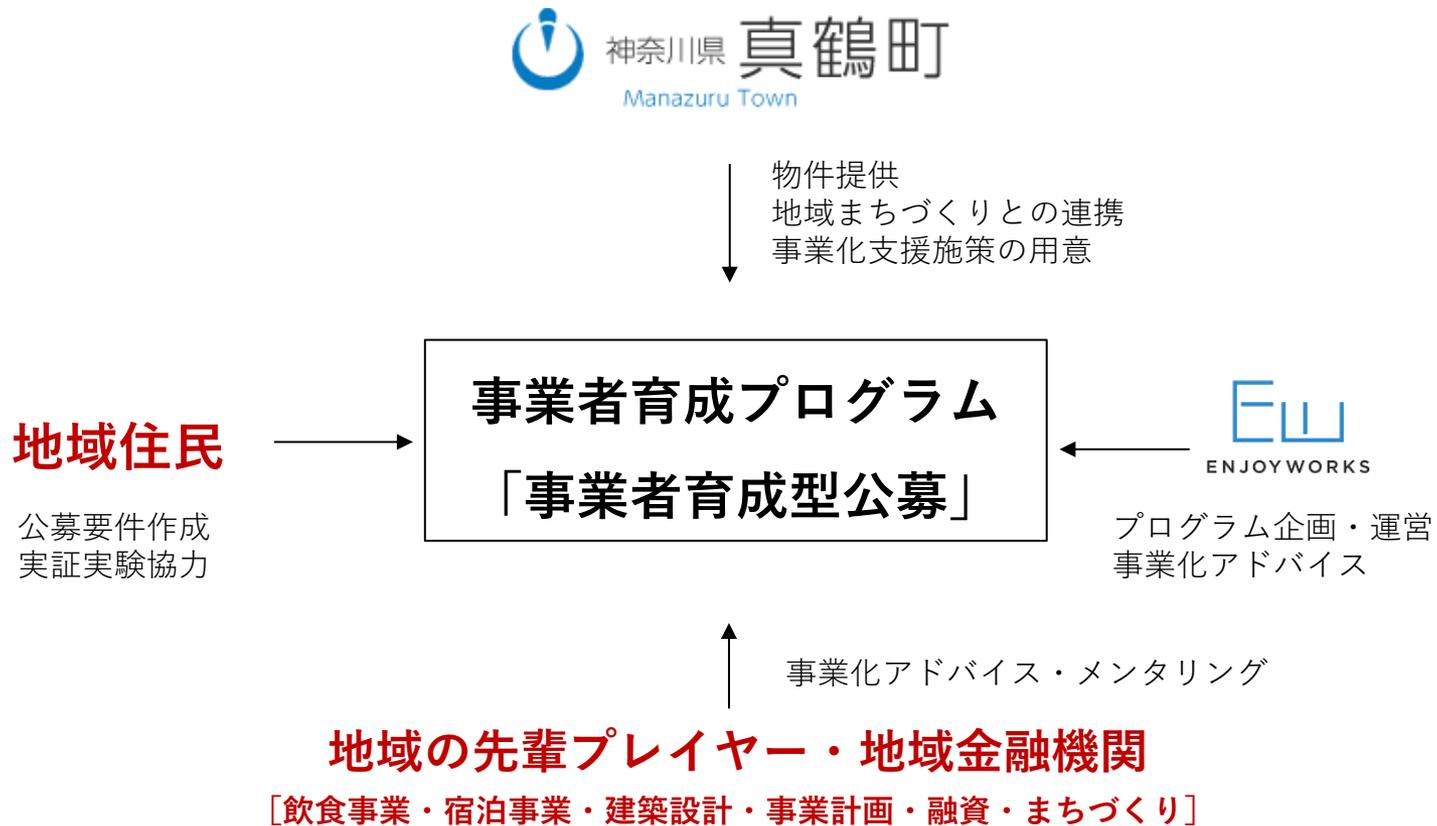
事業化

ひとりで事業化するのではなく  
公募コミュニティによるサポートがある

コミュニティ化

## ②市場調査

# 地域を巻き込んだ実施体制づくり



地域で伴走しながら事業者を発掘・育成していく仕組み

## ②市場調査

# 地域の先輩・地域金融機関の共感を得る

### 事業者（プレイヤー）

#### ・エンジョイワークス 彼末さん（事業計画・コンセプト）

大学にて建築、専門学校にてインテリアデザインを専攻。新卒で総合不動産会社にて経営企画業務、大手不動産FC本部にてSV業務、東証1部経営コンサル会社にて新規事業推進、地場総合不動産会社にて経営参画、海外事業（香港、台湾、モロッコ）に従事。自営業を経て、エンジョイワークスに入社。現在に至る。



### 融資相談

#### ・さがみ信用金庫さん

私たちは地域とともに成長し、令和7年10月に創立100周年を迎えました。持続可能な地域社会づくりを目指し、融資や経営相談、創業支援などを通じて地域経済の活性化に積極的に取り組んでおります。地域と一体となり、新たな価値創造に挑む本事業を全力でサポートしてまいります。

さがみ信用金庫

### 事業者（プレイヤー）

#### ・真鶴出版 川口さん（出版・宿泊）

真鶴出版代表。雑誌『日常』編集長。日本まちやど協会理事。1987年山口県生まれ。2015年より神奈川県真鶴町に移住。「泊まれる出版社」をコンセプトに真鶴出版を立ち上げ出版を担当。地域の情報を発信する出版物を手がける。「LOCAL REPUBLIC AWARD 2019」最優秀賞。



### 事業者（プレイヤー）

#### ・エフサイズ 藤井さん（建築・設計）

一級建築士/インテリアデザイナー/住宅医/  
かながわヘリテージマネージャー

真鶴町にある小さな設計事務所です。家やお店や事務所など、人の居場所とそれにまつわるモノのデザインを通して、ちょうどよく心地よい空間づくりをサポートします。



あなたの事業を伴走します  
真鶴町ではじめませんか

# 真鶴町スモールコンセッション

エントリー  
**12/13**  
(土)  
募集締切

## 旧土屋邸の未来を考える ～事業者育成型公募プログラム～

### 事業者育成型公募プログラムとは

「事業者育成型公募」とは、自治体が一方的に条件を決める従来の公募とは異なり、単に応募者を募って終わりではなく、選ばれた事業者が地域で継続的に活動できるように地域ぐるみで伴走支援を行う仕組みです。

自治体に加えて、地元企業・地域金融機関などが連携し、エリアの新しい事業者を生み出します。さまざまなジャンルの専門家や企業が「メンター」となって支援していくのも大きな特徴。

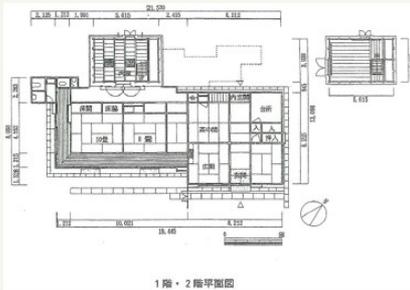
旧土屋邸という町の資産を次の世代へつなぐために、地域とともに未来を描いてくださる事業者を募集します。

### ■ 旧土屋邸について

真鶴町のまちなかに佇む、昭和初期に建てられた旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）。石材業で栄えた土屋家の住まいとして、町の文化や暮らしを今に伝える建物です。長年親しまれてきましたが、老朽化により2024年に閉館。現在、町とエンジョイワークスが連携し、地域の皆さんとともに新たな活用に向けて、検討を進めています。

- ・ 所在：足柄下郡真鶴町岩596
- ・ 竣工年月：主屋：大正震災後 蔵：明治期（詳細な竣工年月は不明）
- ・ 構造：木造
- ・ 規模：平屋建て
- ・ 建築面積：197.11㎡
- ・ 延べ面積：225.31㎡
- ・ 敷地面積：800.26㎡
- ・ 規制等：第1種住居地域、真鶴町まちづくり条例

※出典元：神奈川県近代和風建築調査報告



こんな方のエントリーをお待ちしております！

- 真鶴町で事業をはじめたい方
- まちの誰かと一緒に事業を考えている方
- 地域にひらかれた事業を目指している方
- 今後、独立・起業を検討している方

✖ ご興味もしくはご不明点がある場合はお気軽にお問い合わせください！

※エントリーは12/13(土)まで

公募の詳細やエントリーはこちら

## 事業者公募要件を町民のみんなで考えました

真鶴町がこれから新たな事業者を正式に公募していきます。

それにあたり、地域の想いをベースにした“公募要件”を、町民自身が考えておくことが大切だと考えています。

これまでのワークショップで「旧土屋邸を未来につなぐために」をテーマに、町民のみんなで意見を出し合い、8つの公募要件を作り上げました！

### 8つの公募要件

1. 歴史と文化を受け継ぐ 旧民俗資料館としての歴史・文化的価値を尊重しよう。	2. 続けられるしくみをつくる 公共性を保ちつつ収支の安定を確保。責任体制・手順を明確に。	3. 地域とつながる 町民・観光客・事業者が自然に集う“人溜まり”を生み出す活動を。	4. 真鶴らしさを生かす (歴史・文化・自然・漁業など)真鶴の暮らしの美意識を感じられる体験やコンテンツをつくらう。
5. 外に開き、内を豊かにする 町外の人材・知恵・資金を巻き込み、広く発信しながら町民自身が再び真鶴の価値を再発見できるようにしよう。	6. 建物や敷地を大切に扱うこと 物件を丁寧に保存・活用し、文化財登録等の判断があった際にはその実施に協力すること。	7. 町とともに運営する 町民と行政・事業者が対話し、誇りを育む協働体制をつくる。	8. 見守り育てる 運営開始後、町民と行政・事業者が対話し、誇りを育む協働体制をつくらう。

10/13～10/31まで「町民が大切だと思う公募要件」のアンケートを実施しました。  
多く票を集めた3つです。

### 事業者育成型公募プログラムの流れ

真鶴町の先輩たちがあなたの事業・開業に向けてサポートします

まちで活躍する各分野の専門家があなたの挑戦を応援します。

### ■ プログラムの流れ \*エントリーから開業までサポートします\*



\*スケジュールは予定となります。状況に応じて適宜変更となる可能性があります。

### ■ 応募方法 右記のQRコードよりエントリーして下さい>>>

皆さまからのエントリーをお待ちしております  
旧土屋邸であなただの事業を実現しませんか  
まずはプログラム説明会へぜひご参加ください



エントリーはコチラ

エントリー  
**12/13**  
(土)  
募集締切

### ■ 応募資格

- ・ 想いのある、個人、団体、企業、グループが応募できます。
- ・ 未成年者は保護者の同意を得た上で応募してください。
- ・ 応募された場合、保護者の同意があったものとみなします。
- ・ 法令違反や人権侵害、公序良俗に反するもの、特定の政党・宗教の支持を目的とするもの、暴力団またはその関係者が関与するものはエントリーできません。

主催：真鶴町

神奈川県足柄下郡真鶴町岩244番地の1  
☎ 0465-68-1131

運営：株式会社エンジョイワークス

神奈川県鎌倉市由比ガ浜1-3-1 2F  
☎ 0467-53-8583

あなたの事業を伴走します  
真鶴町ではじめませんか

真鶴町スモールコンセッション

エントリー  
12/13  
(土)  
募集締切

# 旧土屋邸の未来を考える ～事業者育成型公募プログラム～

## 事業者育成型公募プログラムとは

「事業者育成型公募」とは、自治体が一方的に条件を決める従来の公募とは異なり、単に応募者を募って終わりではなく、選ばれた事業者が地域で継続的に活動できるように地域ぐるみで伴走支援を行う仕組みです。

自治体に加えて、地元企業・地域金融機関などが連携し、エリアの新しい事業者を生み出します。

さまざまな分野の専門家や企業が「メンター」となって支援していくのが特徴です。

旧土屋邸と連携し、旧土屋邸の魅力を最大限に活かすために、地域とともに未来を担っていきます。

町民  
ワークショップ  
での周知

チラシ・SNS  
発信

メンターへの  
紹介依頼

地域プレイヤー  
への  
紹介依頼

## 事業者公募要件を町民のみんなで考えました

真鶴町がこれから新たな事業者を正式に公募していきます。

それにあたり、地域の想いをベースにした「公募要件」を、町民自身が考えておくことが大切だと考えています。

これまでのワークショップで「旧土屋邸を未来につなぐために」をテーマに、

町民のみんなで意見を出し合い、8つの公募要件を作り上げました！

### 8つの公募要件

1. 歴史と文化を受け継ぐ 旧民俗資料館としての歴史・文化的価値を尊重しよう。	2. 続けられるしくみをつくる 公共性を保ちつつ収支の安定を確保。責任体制・手順を明確に。	3. 地域とつながる 町民・観光客・事業者が自然に集う「人溜まり」を生み出す活動を。	4. 真鶴らしさを生かす (歴史・文化・自然・漁業など)真鶴の暮らしの美意識を感じられる体験やコンテンツをつくらう。
5. 外に開き、内を豊かにする 町外の関係者との連携を促進しよう。	6. 建物や敷地を大切に扱うこと 保存・活用等の判断が実施に協力を要する場合は、町民が協力を要する。	7. 町とともに運営する 町民と行政・事業者が連携し、課題を解決しよう。	8. 見守り育てる 町民と行政・事業者が連携し、課題を解決しよう。

こんな方のエントリーをお待ちしております！

○真鶴町で事業をはじめたい方

公募の詳細や  
エントリーは  
こちら

## 口コミでまち全体に周知

✖ ご興味もしくはご不明点がある場合は  
お気軽にお問い合わせください！

※エントリーは12/13(土)まで

旧土屋邸であなただの事業を実現しませんか  
まずはプログラム説明会へぜひご参加ください

### ■ 応募資格

- ・想いのある、個人、団体、企業、グループが応募できます。
- ・未成年者は保護者の同意を得た上で応募してください。
- ・応募された場合、保護者の同意があったものとみなします。
- ・法令違反や人権侵害、公序良俗に反するもの、特定の政党・宗教の支持を目的とするもの、暴力団またはその関係者が関与するものはエントリーできません。

エントリーはコチラ

12/13  
(土)  
募集締切

主催：真鶴町

神奈川県足柄下郡真鶴町岩244番地の1  
☎ 0465-68-1131

運営：株式会社エンジョイワークス

神奈川県鎌倉市比ガ浜1-3-1 2F  
☎ 0467-53-8583



## ②市場調査

# 見えてこなかったプレイヤー・アイデアが顕在化

12/13(土)まで  
エントリー  
募集開始 11/14(金)

12/13(土)  
プログラム  
説明会

12/20(土)  
第1回  
メンタリング

1/31(土)  
第2回  
メンタリング

2月～3月  
最終審査

3月以降  
開業準備



プログラム説明会の様子

## 互いの事業計画を共有しながら利活用を検討中

## ②市場調査

# 地域で事業者を発掘・育成・公募する

【チャレンジしたこと】

事業者発掘・育成・公募も町民とともに。  
地域を巻き込む地域共創型公募プログラム

【上手くいった点（発見）】

プロセスやビジョンを共有することで  
今まで現れていなかったプレイヤー・アイデアが顕在化



③施設調査

保存・継承・利活用の三方よしの方向性を導く

### ③施設調査

## 事業者公募と並行した施設調査

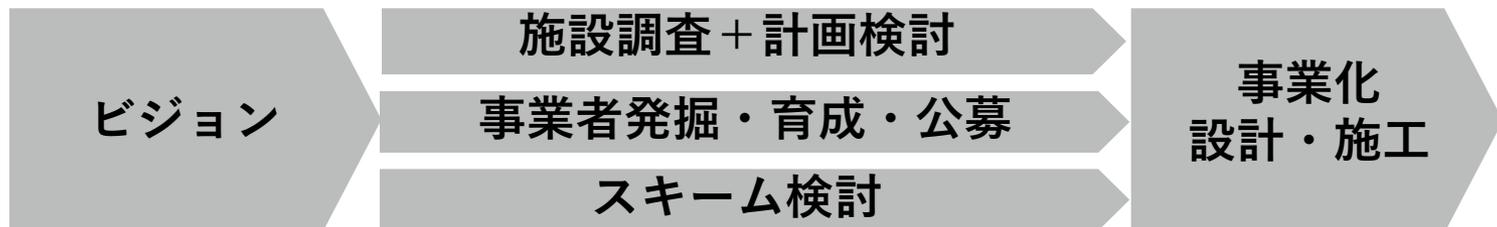
#### ○一般的な公募プロセス



#### ○民間提案型公募プロセス



#### ○地域共創型公募プロセス



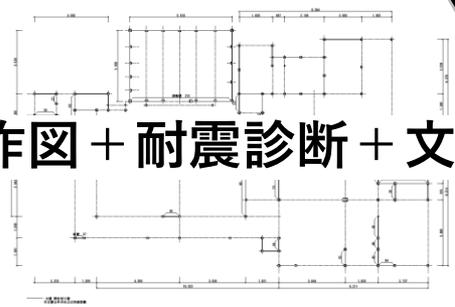
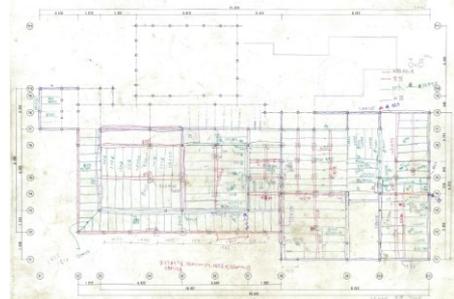
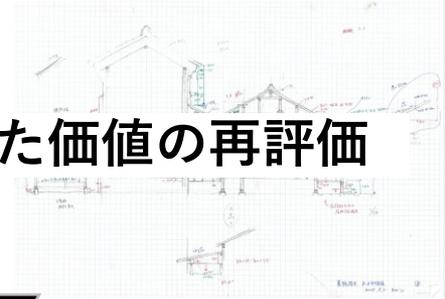
保存・継承・利活用のバランスがとれた計画反映

### ③施設調査

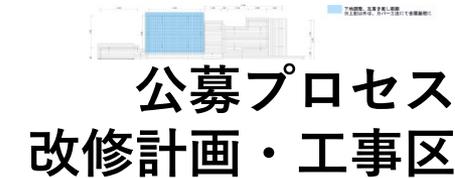
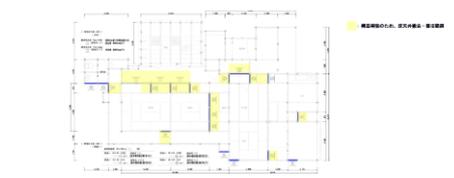
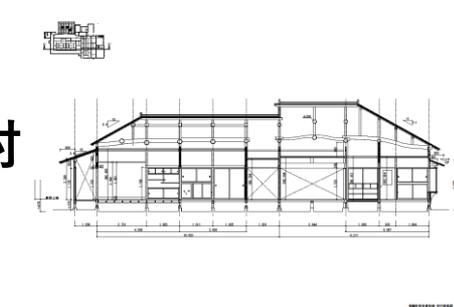
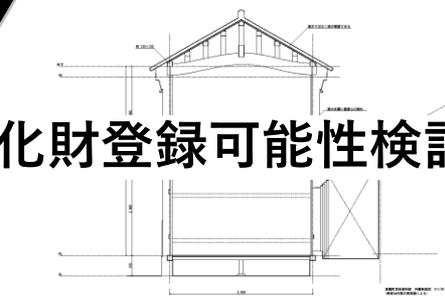
# 歴史的価値の再評価と利活用を見越した計画検討



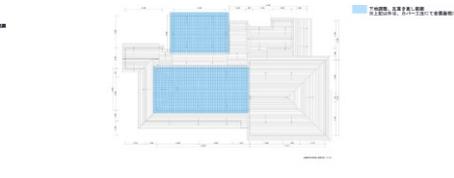
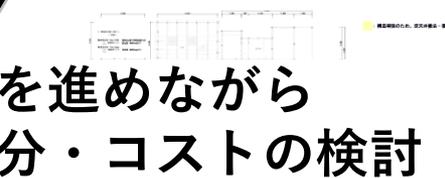
実態調査を通じた価値の再評価



作図 + 耐震診断 + 文化財登録可能性検討



公募プロセスを進めながら  
改修計画・工事区分・コストの検討



### ③施設調査

保存・継承・利活用の三方よしの方向性を導く

【チャレンジしたこと】

文化財登録と利活用のバランスをとった調査・計画検討

【上手くいった点（発見）】

改修計画検討と事業者候補の計画検討を並行  
進捗状況に応じて、条件整理と情報共有が可能に



④事業スキーム検討

地域共創のスマールコンセプションを目指す

#### ④事業スキーム検討

## 地域外も参画できる入口をつくる



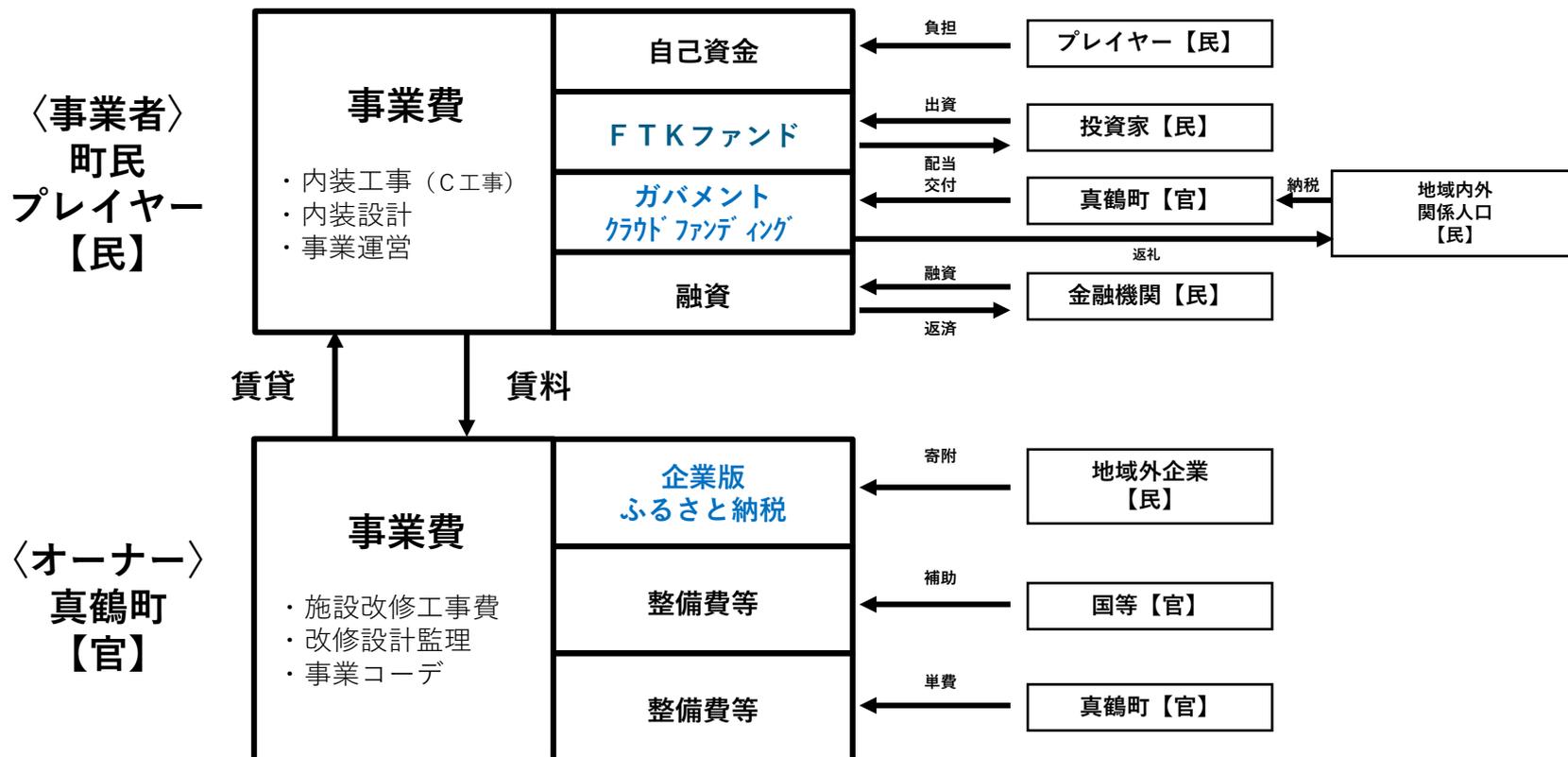
地域共創で作ったプロジェクトに地域内外の投資を呼びこむ

写真提供：エンジョイワークス

## ④事業スキーム検討

# 地域の想いを資金に変えるハイブリッドな調達設計

### 事業スキーム案



賃貸借をベースに資金拠出の幅を拡げた計画を検討中

# 事業化に向けて

## 事業全体スケジュール

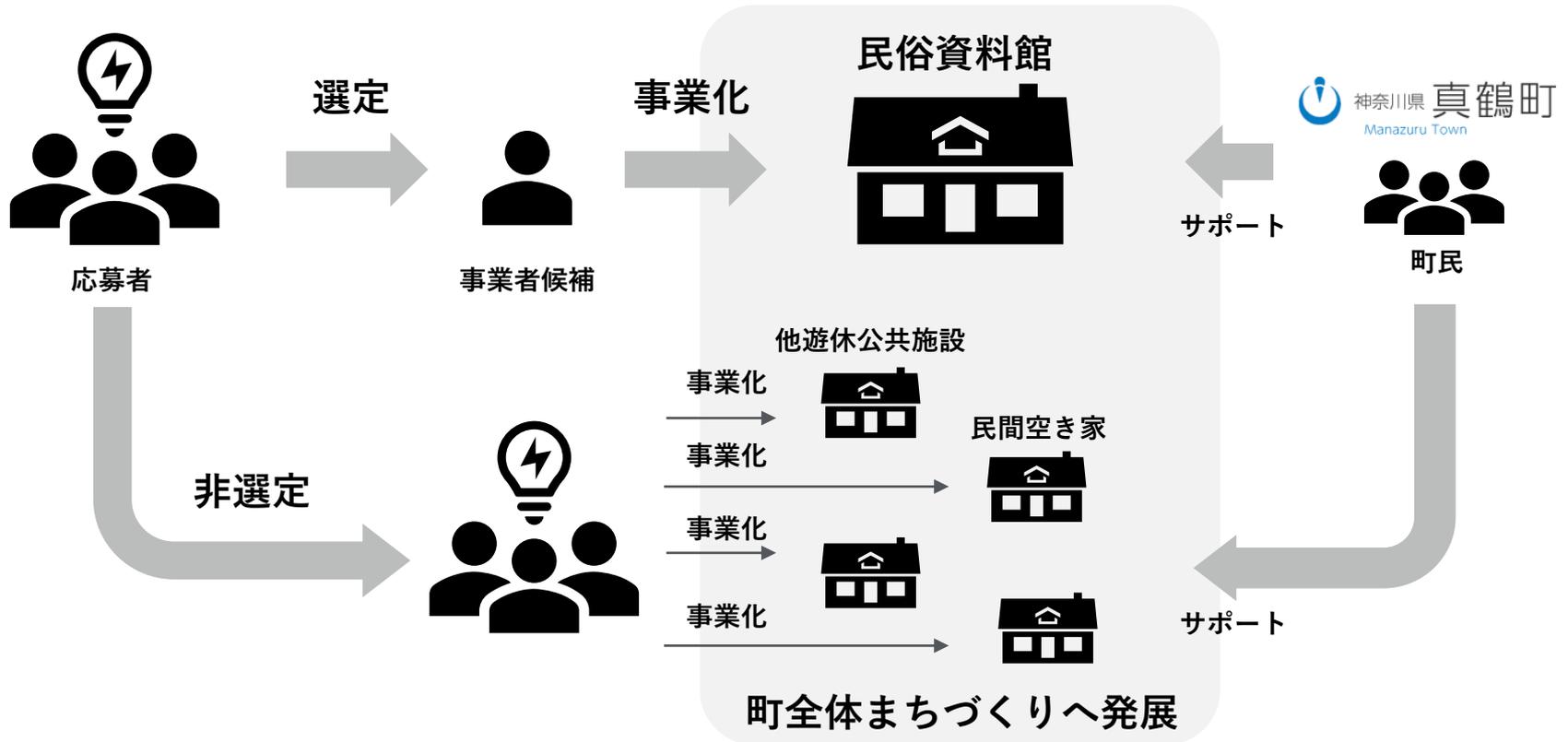
# 事業者候補と官民連携で事業をつくっていく



町民にプロセスを共有しながら進める

## 町全体への波及

# 顕在化した事業者とアイデアは他施設を受け皿に



生まれた担い手の事業化をサポートする仕組みづくり

# まとめ

# スモールコンセプションのモデルとして 自治体視点の評価

## 【評価】

### 過疎の町の遊休施設利活用の新たな形づくり

- ・ 指定管理者制度とは違う新たな施設利活用の形（スキームづくり）
- ・ 町全体で遊休施設を含めたエリアをどうしていくかを考えるきっかけに

## 【可能性】

### 公的遊休施設再生を起点に、まちなか空き家の面的再生へ

- ・ 事業者育成型公募という形による、複数事業者の顕在化
- ・ 点から面（エリア）に遊休施設（空き家）の利活用が広がる可能性

スモールコンセッションから面的再生へ

# 事業者育成型公募は全国どの地域でも実施可能

人にも動物にも環境にも優しく生きる

複数の民間空き家

城下町

動物福祉 環境保全

遊休公的施設

門前町

伝建エリア

中心市街地

商店街

問屋街

事業者を育成するエリアとして位置づけ



将来のまちのコンセプト・ターゲット・ビジョンを構想

# 事業者育成型公募の実績

開催

29

地域

参加者

385

人

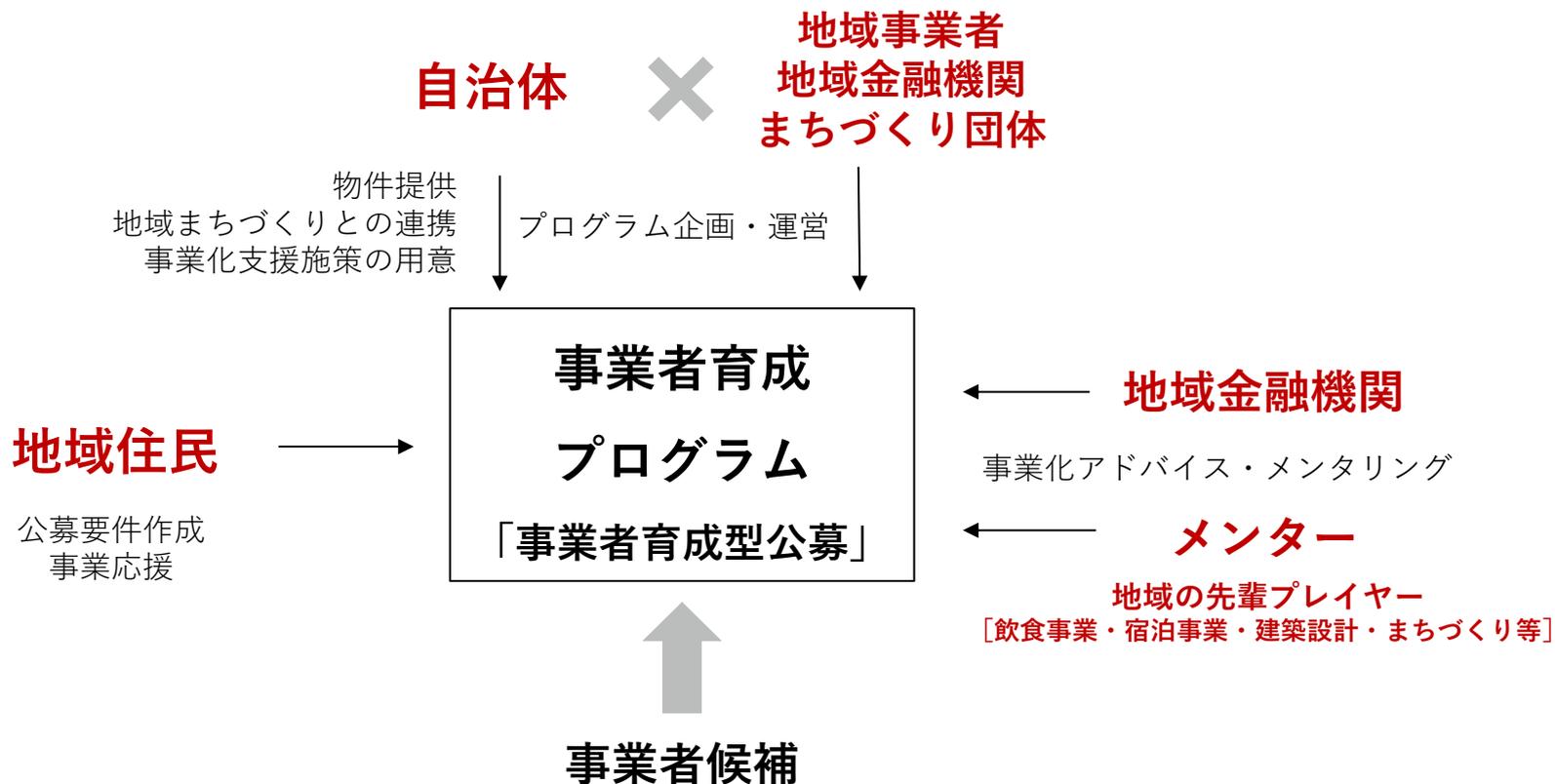
事業化

30

事業

国土交通省都市局「官民連携まちなか再生推進事業（普及啓発事業）」  
令和2・3・4・5年度採択事業として、内容・実績をアップデート

# 事業者育成型公募の体制づくり



自治体 × 地域金融機関 × メンターの3者連携で実現  
全国どの地域でも実施可能



# 事業者育成型公募



## 福井県池田町×福井銀行

### 概要

福井県池田町、株式会社福井銀行と協働し、町所有の2物件を対象にプログラムを実施。



東俣地区・池田町保有の古民家①



学園地区・池田町保有の古民家②

### 研修プログラム (2021年10月2日、3日)

福井県内外の事業者8組が応募、研修プログラムに参加。不動産、建築設計、福祉、観光等、幅広い業種の事業者が集まり、対象物件を宿泊施設やシェアハウス等に活用する事業アイデアを持ち寄った。

### 事業選考会 (2021年11月)

研修プログラムに参加した8組のうち5組が選考に参加。池田町、福井銀行、エンジョイワークスの三者で協議の上、2物件に対してそれぞれ1組、合計2組の事業者が池田町と賃貸借契約を結ぶにあたっての優先交渉権者を得た。

写真提供：エンジョイワークス

### 事業者選定・プロジェクト開始 (2022年1月～)

池田町との交渉、地域住民への説明等、町による審査を経て、東俣地区の池田町保有古民家を活用して事業を行う事業者に有限会社トゥモローズリハビリテーショングループ（代表取締役：見目 隼人）が最終選定された。2022年秋に一棟貸スタイルのバケーションレンタル事業の開始に向け、プロジェクトのサポートを開始。



## 奈良県生駒市×大和信用金庫「いこみなチャレンジ」

あなたの“やりたい!”が  
まちをおもしろくする

# いこみなチャレンジ

## 生駒駅南口エリア事業伴走プログラム

7/31迄エントリー受付中

2025.6.23 「good cycle ikoma」で、いこみなチャレンジを紹介いただきました。

## 加和太建設×三島信用金庫（静岡県三島市）「みしますきー」





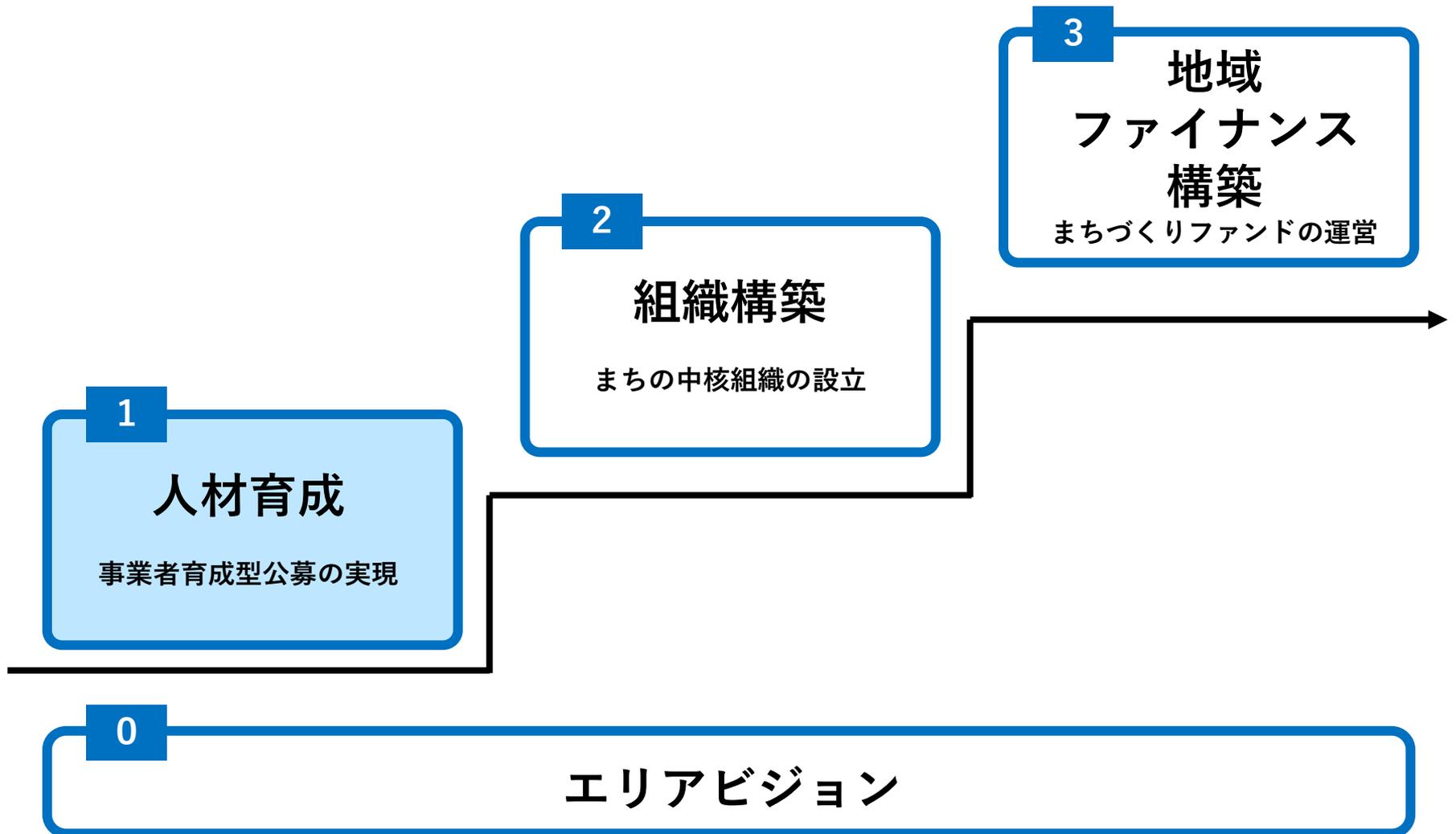
# 事業者育成型公募

UR（中央区日本橋馬喰町横山町）「日本橋さんかくプログラム」



スモールコンセプションから面的再生へ

# 人材育成からはじめるまちづくりの3STEP



スモールコンセプションから面的再生へ

事業者育成型公募は全国どの地域でも実施可能

地域共創のビジョンづくり

地域共創・官民連携で  
事業者を発掘・育成する体制づくり

# みんなで一緒に地域共創を！

ご清聴ありがとうございました

真鶴町役場 都市計画課

課長 多田 英高

TEL : 0465-68-1131

MAIL : kei\_toshikeikaku@town.manazuru.kanagawa.jp

株式会社エンジョイワークス 事業企画部

プロデューサー 瀬部 浩司

TEL : 0467-53-8583

MAIL : h.sebe@enjoyworks.jp