

# 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

令和6年9月に閉館になった旧民俗資料館は、本町の主幹産業である石材業で財を成した土屋家の旧家であり、本町の生業を伝承してきた施設として地域の関心が高い公的不動産である。今後利活用について未確定のため、**地域内での横展開や寄贈個人邸宅の地域再生のモデル事業を推進**するために、**地域住民が関わる公的不動産再生モデルの構築を目指します。**

## 遊休公的施設の概要



- ・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
- ・改修履歴：平成30年度 雨どい・雨漏り・水道管修繕  
令和元年度 門柱補修  
令和5年度 屋上・屋根修繕



## 遊休公的施設の現状

- 【耐震診断の必要性】 **必要** ・ 不要 ・ 実施済み ・ 不明
- 【遊休公的施設期間】 約半年（令和6年10月より）
- 【対象施設資料（図面等）】 **あり** ・ **なし**
- 【年間の維持管理費】 約2,600千円/年（令和5年度実績）



### 1) 建物の歴史的価値

・明治期に活躍した神奈川県を代表する石材企業家土屋大次郎の住宅として建立、神奈川県の近代の石材産業の歴史を紡ぐ建物。

### 2) 民俗資料館として岩地区の中心的存在の建物

・民俗資料館として、昭和61年2月29日閉館（老朽化のため、令和6年9月閉館）。土屋家に残されていた貴重な美術工芸品、生活用品等が町に寄贈され、町が所蔵している漁業・石材業関係史料を合わせて展示していた。真鶴駅から離れるも観光エリアとして重要な岩地区の中心にあり、多くの住民や観光客が訪れるスポットであった。

### 3) 維持管理が難しい町所有の個人寄贈邸宅

・資料館として、本町の教育委員会が運営。建物維持管理費の負担に対して、**来館料収入を得ていなかったことから維持が困難な状況**が続き、昨年9月に真鶴町として閉館を決断。一方で、地域の関心が高く、施設の存続活動も起きている状況。  
・老朽化により閉鎖した**寄贈個人邸宅は、町内でも複数存在することから、町として、この課題に取り組む責任がある。**

## これまでの検討（検討経緯／庁内検討状況）

【サウンディングの経験】 **あり** ・ なし 【導入可能性調査等の経験】 **あり** ・ なし（調査名 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に関する本町の取り組み経過

寄付された古民家や閉鎖公共施設の利活用に課題（令和6年9月民俗資料館の閉館→遊休不動産）

#### ▶【庁内体制の構築】政策推進課・まちづくり課・財務課の3課体制の構築

#### ▶【官民連携の検討】「令和6年度民間提案型官民連携モデリング事業」の検討先地方公共団体として、下記の検討を実施

##### 1) 施設現況調査（基本調査の実施）

・登記簿や古い書籍から、対象物件の基礎調査を実施。確認申請書類等がないため、詳細な建物状況（インスペクション）調査が必要。

##### 2) 市場調査（ワークショップの開催による住民ニーズの把握）全3回開催（延べ95名参加）

・対象施設の歴史的価値・住民の想いを共有することで、未来につなぐ必要があるという合意形成を進めてきた。未来につなぐための課題整理や町民の役割分担、活用方針も見えつつある。

##### 3) 官民連携ファンドスキームの検討

・不動産特定共同事業の活用を視野に、**地域外の大資本でなく、地域内外の多様なステークホルダーから資金調達できるようなスキームを構築**すべく検討を進める。町としても、令和6年度から企業版ふるさと納税をスタート、また、同年ガバメントクラウドファンディングの活用を実施しており、**ふるさと納税を活かしたモデルケースの検討を進め、本町での他の公的不動産再生においても、汎用的に展開していきたい。**



# 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

## 課題（地域・施設）

### ①対象施設のエリア的価値

・過疎地域における地域活性化において、移住定住の分野で様々な取組を進め、**町内で新たに起業がされる等、一定の効果が**あった。

・今後は、**公的不動産再生を進めることで、既存事業と連携し、地域活性化を加速**させていきたい。小さな町においては、1つの不動産再生が起爆剤となり、当施設の存する**観光戦略ゾーンのエリア価値の向上に資する再生**をする必要がある。

### ②対象施設の価値共有と維持管理に係る費用の調達

・民俗資料館閉館に際し、存続を訴える団体が設立されるなど、地域の施設への関心度は高い。当該団体も参加したワークショップを通じて、**建物を維持するための課題の抽出及び解決方法が提案**された。

・町単独での維持管理は財政的に難しく、過疎地域でマーケットも不足し、地域の関心度の高さから、地域外事業者の参入は難しい状況。よって、**町民自らが事業者となり、官民連携で町全体が一体となって施設管理、活用**を進めていく必要がある。

### ③町内に複数存在する公的不動産の再生

・①②で挙げた課題は、決して対象物件だけの話ではない。本町では、活用中施設も含めて約80の施設があり、これらの再生を継続して展開する必要がある。また、**全国に増える寄贈個人邸宅の再生モデルを示す意義**がある。

・持続可能な公的不動産再生モデルとして、町民事業者の発掘とともに、その**事業を下支えするファイナンスのスキームづくり**が必要。

町民自らが参加して、地域価値を向上させる個人寄贈邸宅再生モデルを構築

▶ 地域内複数施設の再生に展開

## 実現に向けた活動内容

### ①エリアビジョンの検討

・町民参加型ワークショップを継続開催し、**対象物件の施設活用方針と活用事業者の方針**を定める。

### ②施設現況調査

・対象施設の改修計画作成のための耐震診断・建物現況調査を行う。

### ③市場調査

・①のビジョンに基づき、**事業者育成型公募プログラム（地域で伴走しながら事業者を育成・選定・事業化に導く公募プログラム）**を実施検討。地域に寄与する町民事業者の選定を実施。

### ④事業手法検討

・③の公募と並行して、資金調達スキーム（不動産特定共同事業等）、また、庁内では、企業版ふるさと納税やガバメントクラウドファンディング等の活用も検討。事業者の選定と合わせて、**地域内外で汎用可能な多様な資金調達手段を持つスモールコンセプションスキーム**の検討を図る。

## 専門家に求める内容

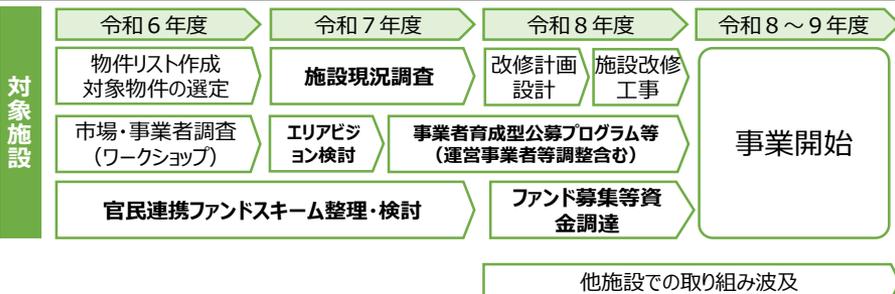
### ●派遣される専門家に求めること

- ① 地域住民を巻き込みながら、地域の合意形成を行いつつ、地域活性化に寄与する公的不動産再生の**チームづくりを伴走できるコーディネーター的な役割**を担っていただける専門家を求めたい。
- ② 財政的に脆弱な本町において、町の財政に依存しない公的不動産を再生する**ファイナンススキームを構築していただける専門家**を求めたい。
- ③ 事業が多岐に渡るため、**横断的に事業をプロデュースいただける不動産・金融・事業運営ノウハウを持つ専門家**を求めたい。

### ●官民連携により、期待する地域課題の解決方法等について、記載してください。

・対象施設の事業開始の前段階から、積極的に地域住民が関わり、再生に携わることで、それが地域を維持、活性化することの支えになるものと考えている。また、1つのモデルケースをおして真鶴版スモールコンセプションのスキームづくりをすることで、町内で抱える複数のスモールコンセプションの動きが加速されることが期待される。

## 今後のスケジュール



## 地域への効果等

- 町民とともに、町民事業者を伴走育成する公募プログラムは、地域活性化に寄与する町民事業者の増加を生み出すとともに、既存の町民事業者（宿泊・飲食・移住等）との連携を通じて、移住・定住／観光／産業振興施策との連動を生み出し、**上位計画にも掲げる地域活性化・交流人口増加・新たな産業創出の効果が期待**できる。
- 本施設の取り組みプロセスを通じて、町民自らが**地域の公的不動産再生に取り組むまちづくりのチームづくり**につながることを期待される。
- 地域内投資とともに、**地域外からの投資を呼び込む**きっかけ、**関係人口の増加**にも寄与する。
- 本事業手法（町民参加型スモールコンセプション・官民連携ファンドスキーム）が**真鶴版のスモールコンセプションモデル**として、**地域内の複数公的不動産に横展開される仕組み**となる。