

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ーB)

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

報 告 書

令和7年2月

国土交通省総合政策局

株式会社エンジョイワークス

目 次

第1章 本調査の目的・ポイント整理	1
1-1. 業務概要	1
1-2. 調査実施のポイント	2
1-3. 課題の整理	3
第2章 対象地方公共団体の概要	4
2-1. 対象地方公共団体の基礎情報	4
2-2. 対象地方公共団体の抱える課題	5
2-3. 課題に対するこれまでの検討状況	6
第3章 本調査の実施内容	7
3-1. 実施内容	7
(1) 3ヶ年の実施ステップ	7
(2) 本事業の実施内容	8
3-2. 実施手順	10
(1) 実施手順	10
(2) 実施スケジュール	11
第4章 検討スキームの概要	12
第5章 調査結果	14
5-1. 公的不動産の調査・利活用戦略の検討	16
(1) 公的不動産に関する基礎調査整理	16
(2) 利活用の対象となる公的不動産	21
(3) 公的不動産再生にあたっての検討	22
(4) 包括連携協定によるスモールコンセッションのスタート・体制づくり	26
(5) 対象施設の基礎調査	28
5-2. 町民参加型事業創出ワークショップ・イベントの開催	32
(1) 町民プレイヤーの発掘+町民による事業創出・事業計画検討機会	33
(2) 町民プレイヤーとの関係構築	46
5-3. 官民連携ファンドスキームの検討	48
(1) 官民連携ファンドスキームについて	48

(2) ふるさと納税の活用について	50
(3) 国・地方公共団体の補助金助成金の活用について	57
第6章 次年度以降の取り組みについて	59
6－1. 本事業の成果	59
6－2. 次年度以降の取り組みについて	61

R6年度民間提案型官民連携モデル事業（分野：スモールコンセンション）
（実施主体／地方公共団体：株式会社エンジニアワークス／神奈川県足柄下郡真鶴町）

報告書概要

【タイトル】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　－3年スキーム構築のためのベースづくり－
【分野】スモールコンセンション【対象施設】民俗資料館(旧土屋家住宅)【事業手法】不動産特定共同事業 等 未定

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

物件調査

次年度以降の参加型プログラム検討

プレイヤー発掘
町民参加型企画

プレイヤー発掘

ワークショップ企画

ワークショップ実施

官民連携スキーム検討

事業スキーム・資金調達方法の検討

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(ウターン・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ねぐら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、創出・運営することができ民間プレイヤー・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の活用(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 過疎での実務支援システム導入
STEP2 組織構築 ファイナンス	官民連携ファンド仕組の検討 官民連携スキーム仕組の検討 官民連携スキーム仕組の検討 モデル事業実施 官民連携ファンド組成 ステークホルダー調整 波及事業の検討

民間提案型官民連携モデル構築事業(R6 ⑩-B)

(実施主体:株式会社エンジニアジョイワークス/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 - 3年スキーム構築のためのベースづくり -】
【分野:スモールコンセンション】【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

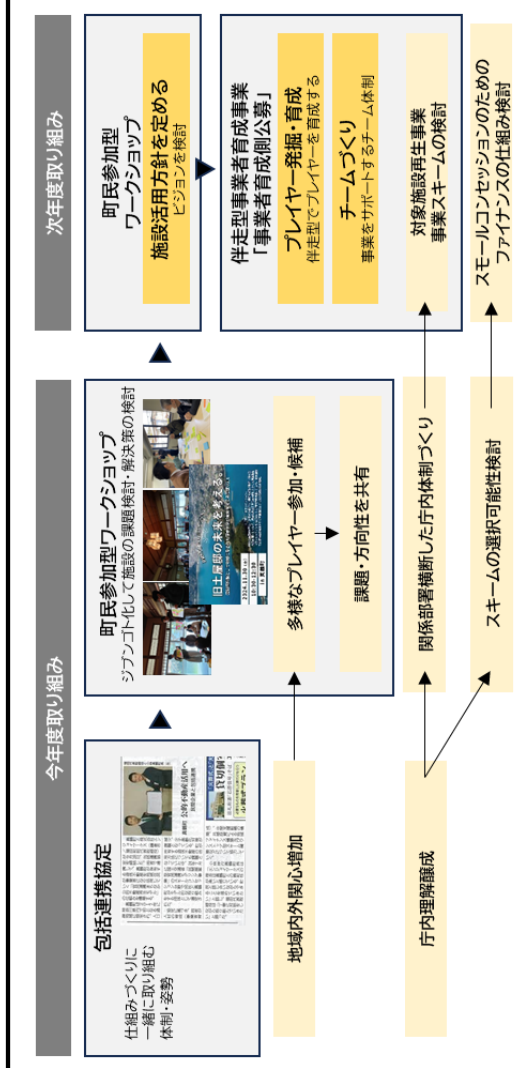
【成果】

OSTEP1 | 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、スモールコンセン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。

OSTEP3 | 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。



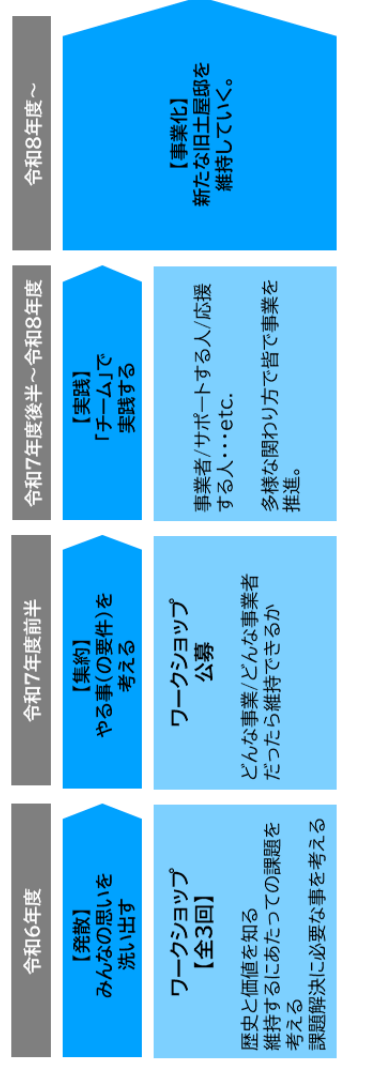
⑥事業化に向けた展望

【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。
- ・スモールコンセン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ン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ことが重要。
- ・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。



第1章 本調査の目的・ポイント

本調査では、地方公共団体が保有するまちなかの公的不動産について、地域住民が施設の利活用事業者となる持続可能な再生モデルの構築検討を通じて、その活用方法をモデル化・仕組み化することを目的とする。

以下に、本調査の実施目的とポイントの整理、ならびに、本調査をはじめとした取り組みを通じて解決しうる地方公共団体や地域の抱える課題を整理する。

1-1. 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-B）
- (2) タイトル 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—3年スキーム構築のためのベースづくり—
- (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6日～令和7年2月21日
- (5) 調査委託先民間事業者 株式会社エンジョイワークス
- (6) 導入検討先地方公共団体 神奈川県真鶴町

1－2. 調査実施のポイント

公的不動産の再生モデルの仕組み化において、以下の視点とポイントを重視する。

ポイント①：複数の公的不動産を対象としたスモールコンセプション

- ・地方公共団体が保有する公的不動産の維持管理に係る財政負担の切迫の課題解決につなげる検討を行う。
- ・地域課題の解決に向けて、官民連携公的不動産を利活用していくスキーム検討を行う。
さらに、複数の不動産再生を行うことができる仕組み、および、持続可能な仕組みの構築を行う。

→利活用の対象となる施設について、地方公共団体側で活用方針や事業者要件を設定した上で事業実施するのではなく、事業者候補の地域住民とともに利活用の在り方を考える。

ポイント②：地域自らが事業者となる再生モデルの仕組み

- ・地方公共団体が保有する複数の公的不動産に対して、地域自らが事業者となりうる官民連携まちなか公的不動産再生モデルの仕組み構築を目指す。

→公的不動産再生を地域活性化に活かすこと、さらに、持続的な仕組みとして、地域内の経済循環を促進させるため、施設の利活用主体となる事業者・プレイヤーを地域外の民間事業者に委ねず、地域内で見つけていくモデルを構築する。

ポイント③：地域を巻き込みながら進めていく3年間の伴走支援による仕組みづくり

- ・①人材育成、②実行力ある組織構築、③地域ファイナンススキームの流れで3年間伴走して仕組みづくりを行う。

1－3．課題の整理

本調査に関連する地方公共団体が抱える課題は以下のとおり想定される。1－1で示したポイントをふまえた事業実施により、これらの課題の解決が可能になる。

課題①：カネの不足

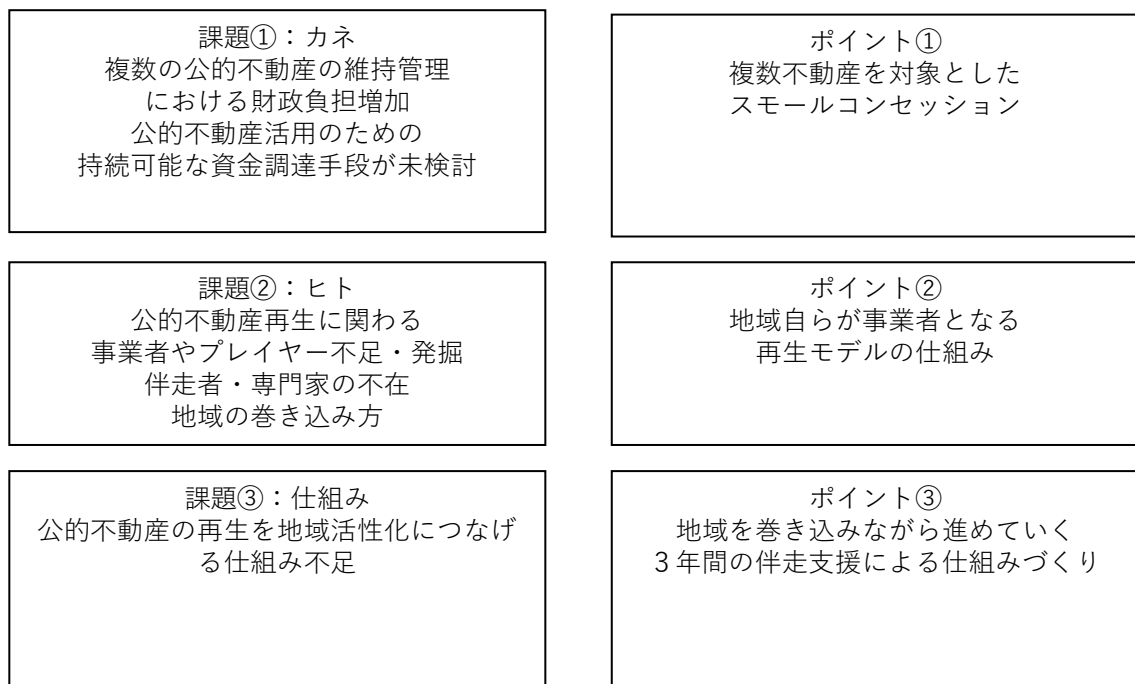
- ・ 複数の公的不動産の維持管理における財政負担増加
- ・ 公的不動産活用のための持続可能な資金調達手段が未検討

課題②：ヒトの不足

- ・ 公的不動産再生に関わる事業者やプレイヤー不足
- ・ アイデア実現のための伴走者・専門家の不在
- ・ 地域の合意形成

課題③：仕組みの不足

- ・ 公的不動産の再生を地域活性化につなげる仕組みが不足



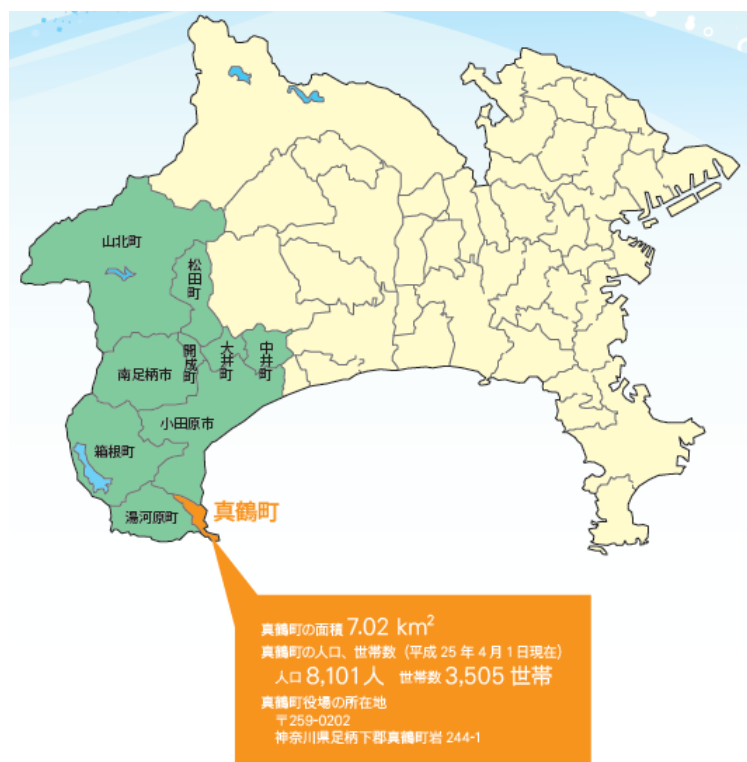
【図－1 課題と本調査のポイント】

第2章 対象地方公共団体の概要

本調査は、神奈川県足柄下郡真鶴町を対象として、当地方公共団体担当部署と連携して進めた。当対象地方公共団体の概要を以下に記す。

2-1. 対象地方公共団体の基礎情報

- ・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年度人口統計調査より）



（真鶴町HPより）

- ・相模湾に突き出た真鶴半島を含む真鶴町は昭和の頃に東洋のリビエラと呼ばれ、坂道の多い町内からは、いたるところから青い海を眺めながら散策することができる港町である。三ツ石のような景勝地、源頼朝などの史跡、300年守られた森、町条例で開発から免がれた港町などがある。ゆっくり歩いて二日もあればまわれるコンパクトな町である。
- ・1980年代後半のバブル期開発ラッシュの際に、リゾートマンション開発の外圧に対して、真鶴の生活環境と景観を守るために、平成5年まちづくりのルールを独自に定めた条例「美の基準」を含むまちづくり条例が制定され、平成6年に施行された。まちづくりに対して、行政の一方的指導ではなく、関係者との対話型協議を実施して進めている。

2-2. 対象地方公共団体の抱える課題

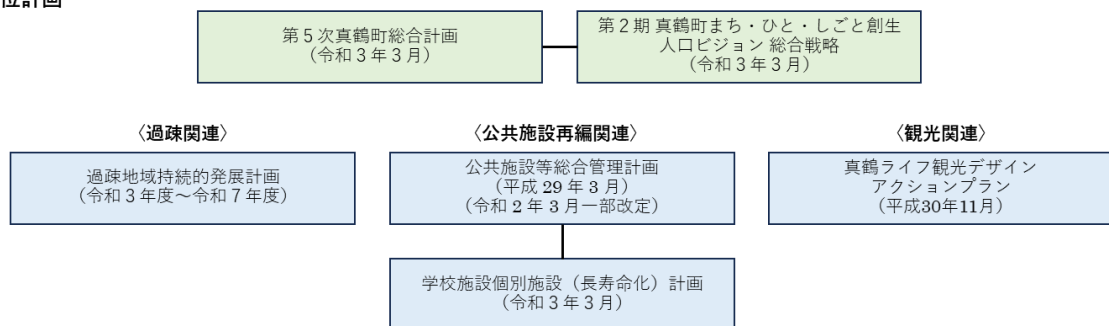
- ・「過疎地域自立促進特別措置法」に基づき、平成 29 年 4 月 1 日に過疎地域指定
- ・20 年後の人口は、4,000 人を下回る見込み。
- ・人口減少、少子高齢化の進行、地域主権型社会への対応、さらに地域経済の低迷など多くの課題を抱えている。
- ・町所有の公的不動産の中には、民間建物を譲り受けた不動産もあり、これらの維持管理・活用が課題。

2-3. 課題に対するこれまでの検討状況

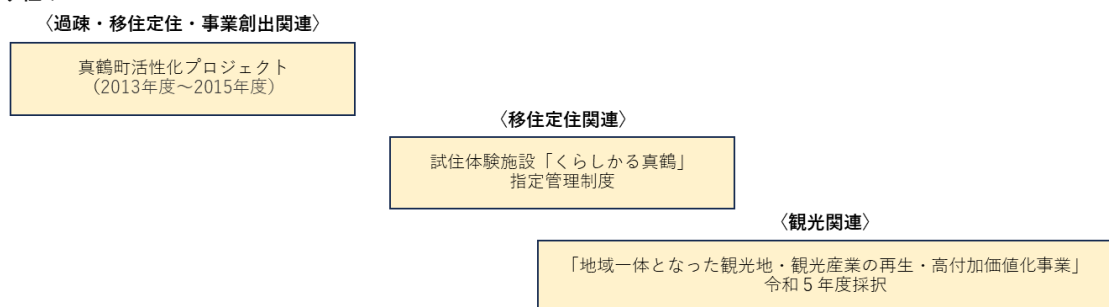
真鶴町では、「総合戦略」「総合計画」をベースとしながら、各種上位計画が策定されている。また、各分野において、関連施策が実行されてきた。

過疎の課題に対しては、「過疎地域持続的発展計画」が策定され、公共施設の課題に対しては、「公共施設等総合管理計画」「学校施設個別施設（長寿命化）計画」が策定されている。

●上位計画



●取り組み



【図一 2 上位計画と関連施策】

関連施策としては、人口減少や過疎地域課題に対して、移住定住・事業創出・観光関連施策が実行されるとともに、公的不動産を活用した移住定住施策も実行されている。

過疎対策・移住定住・事業創出を目的に、平成25年から3年間に渡り、官民連携での活性化の取り組み「真鶴町活性化プロジェクト」が実施された。真鶴町の若手職員と町民がチームをつくり、事業提案し実行する取り組みである。この取り組みでは、朝市の開催や移住

者による事業創出、町民による芸術祭の開催等、町民自らが事業創出する足掛かりになった。その後、公共施設を試住体験施設として運営施策を展開、サテライトオフィスの誘致など、移住者による様々な事業が観光・地域活性化に寄与している。令和5年度には、観光庁の「地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業」※の採択を受け、観光事業の展開を実施している。結果、令和元年度には人口が社会増に転じている。

※採択内容：子育て世代の若年層夫婦や趣味を堪能する中年層男性をターゲットとし、若年層夫婦が将来的な移住の検討や、趣味で訪れた中年層男性が長期滞在したくなる様な観光体験を提供出来るような施設改修を実施。https://www.mlit.go.jp/kankocho/content/saitaku_1_0530.pdf

移住者による事業創出と既存町民との地域活性化連携や、真鶴町観光施策との連携も図られており、町民事業者による取り組みの重要性が高い。

また、令和6年度には、町長自ら町民に対して施策を説明する「まなづる株主ミーティング」という対話を行う会が四半期毎に開催されており、公的不動産の統廃合や利活用施策の状況が説明されるなど、町民の関心度の高さが特徴的である。

真鶴町では、地域外から資金調達する仕組みとして「ふるさと納税」の活用に積極的であり、企業版ふるさと納税に関する地域再生計画の策定や、ガバメントクラウドファンディングの要綱作成の整備がなされている。

第3章 本事業の実施内容

本事業は、公的不動産再生モデルの構築のための3ヶ年計画の初年度活動と位置づけ、対象物件の基礎調査・町民参加型プログラムによるプレイヤー発掘や組織のあり方検討・地方公共団体側の資金調達方法の検討を実施する。3ヶ年の実施手順と本事業の実施内容を以下に記す。

3-1. 実施内容

公的不動産再生モデル構築のための3か年計画として、3つの取り組み内容をSTEPとして整理した。本事業では、各STEPの構築にあたって、町民を巻き込みながらの仕組みや戦略の検討とともに、構築可能性と課題の抽出を行った。

(1) 3ヶ年の実施ステップ

町民自らが事業者となる持続可能な官民連携まちなか公的不動産再生モデルの仕組み構築に、3年間伴走支援しながら取り組む。

①STEP 1 | 人材育成（事業者育成プログラムの実施）

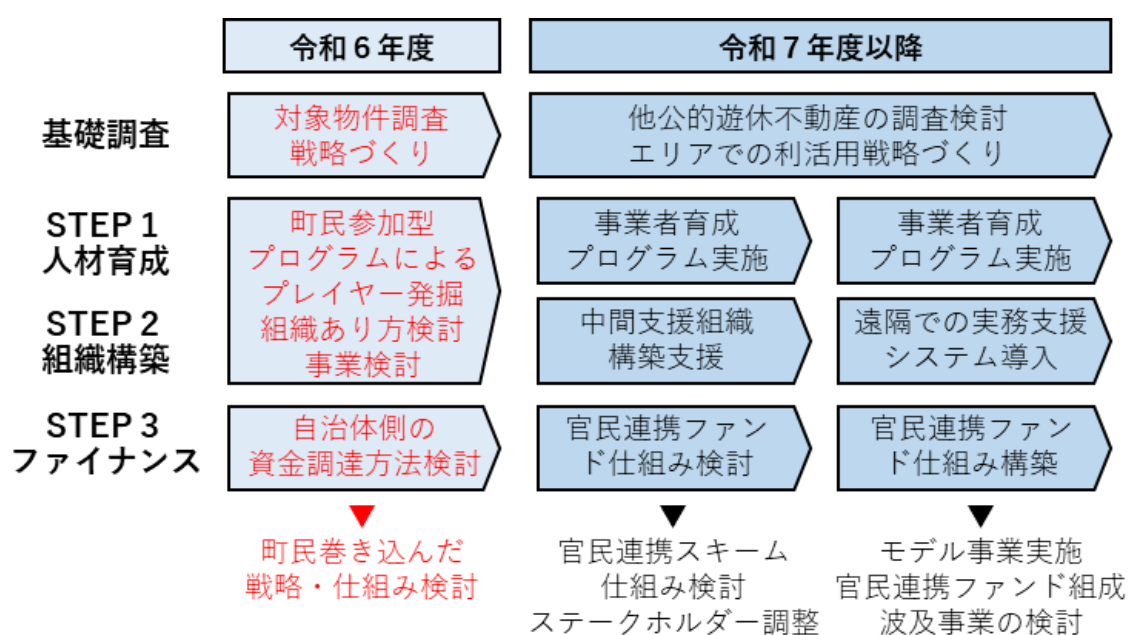
- ・公的不動産を活用できる町民事業者をまちぐるみで育成するプログラムの実施

②STEP 2 | 実行力ある組織構築

- ・複数の公的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

③STEP 3 | 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



【図ー3 3ヶ年の実施ステップ】

（２）本事業の実施内容

３ヶ年の実施ステップを踏まえ、本事業では、各ＳＴＥＰにおいて、以下の内容を実施した。

- ・ 公的不動産再生モデル構築のための３ヶ年計画の初年度では、真鶴町所有の対象施設の物件基礎調査から活用方針案の検討を行う。活用方針案の検討においては、町民参加型ワークショップ・イベントを通じて、町民が事業者になるための課題を抽出整理。
- ・ また、対象施設のケーススタディとともに、町所有の他公的不動産を含めた活用戦略検討を行う。その中で、官民連携ファンドスキームの検討を行うとともに、地方公共団体庁内における資金調達方法や官民連携ファンドスキームにおける役割整理の検討を行い、課題等の整理を実施。

①実施内容 A | 公的不動産基礎調査＋利活用戦略づくり

１）公的不動産活用戦略検討

- ・ 対象地方公共団体が保有する公的不動産の物件のリストアップを行った。
- ・ 対象地方公共団体と連携しながら、他公的不動産の活用を進める戦略・ロードマップの検討を行った。
- ・ 戦略・ロードマップの検討の中で、官民連携ファンドのスキームを活用した公的不動産再生モデル構築にあたっての課題整理を行った。

２）対象施設基礎調査

- ・ 本年度は、具体的な対象施設の事業化に向けた検討を行った。
- ・ 対象施設の基礎調査（建物調査・周辺エリア調査）を通じて、活用・事業化に向けた課題等の整理を行った。

②実施内容 B | 町民参加型事業創出ワークショップ・イベントの開催

１）官民プレイヤーの発掘＋町民による事業創出・事業計画検討

- ・ 具体的な物件を対象に、町民参加型の物件利活用ワークショップを開催する。
- ・ ワークショップを通じて、利活用・事業アイデアを整理するとともに、事業者候補となりうる町民（官民連携プレイヤー）を発掘する。
- ・ ワークショップで挙げた利活用・事業アイデアから事業創出可能性・事業計画検討を行う。

２）既存民間プレイヤーとの関係構築＋官民まちづくり活動連携

- ・ 既に地域で事業を行っている民間プレイヤーの事業調査とともに、民間プレイヤーとの関係構築を行う。
- ・ 既存民間プレイヤーの活動と公的不動産活用プロジェクトが連携した官民連携まちづくりの在り方を検討する。

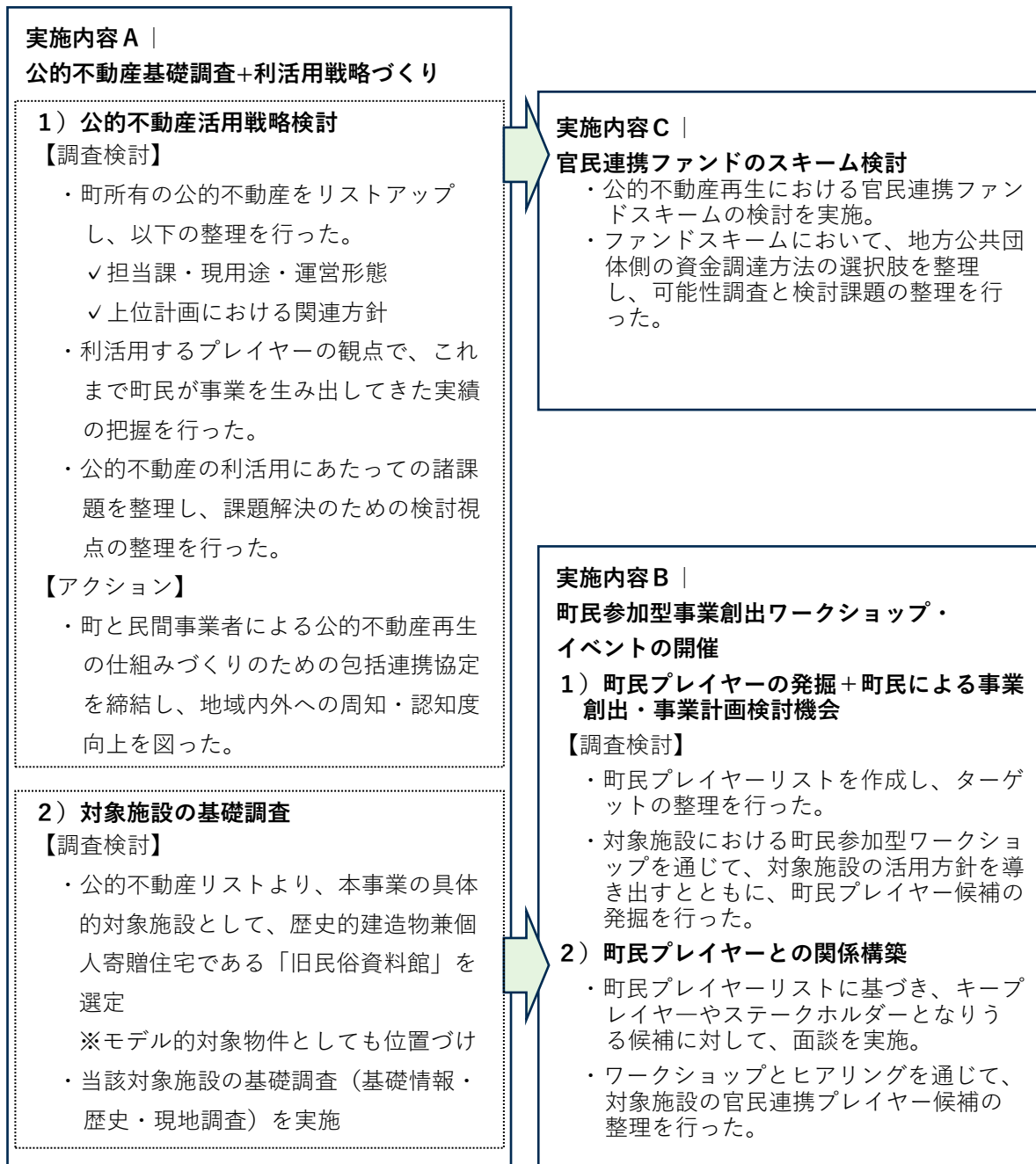
③実施内容 C | 官民連携ファンドのスキーム検討

- ・ 公的不動産活用における官民ファンドスキームの検討を行う。
- ・ ファンドスキームにおいて、地方公共団体側の資金調達方法（ふるさと納税）の可能性について、地方公共団体庁内検討を実施する。
- ・ その他、ファンドスキームの中で、ステークホルダーの役割整理を行う。
- ・ スキーム構築を目指す上での課題整理を通じて、必要となるステップ（人材育成・まちづくり組織）の整理を行い、次年度以降のロードマップの検討を行う。

3-2. 実施手順

(1) 実施手順

(2) で示した実施ステップを手順として示したものは、以下のとおり。



【図-4 実施フロー】

(2) 実施スケジュール

それぞれの手順を以下のスケジュールで実施した。

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
① 公的遊休不動産基礎 調査+利活用戦略 づくり	業務連携 方針 確認			他物件情報収集・公的不動産活用戦略検討			
		対象物件基礎調査			対象物件活用事業計画検討		
		官民プレイヤー活動調査			次年度以降活動 の共有		
② 町民参加型事業創出 ワークショップ・イ ベントの開催	官民プレイヤーとの関係構築	町民プレイヤーとの関係構築			官民プレイヤー関係構築		
		参加型WSの企画検討		WS 1回目		WS 2回目	WS 3回目
					WS 1回目		
③ 官民連携ファンドの スキーム検討	包括連携協定締結				その他ステークホルダーの可能性検討		
		支援方法・選択肢の提示			自治体庁内における検討（支援方法・資金調達方法等）		
						対象物件における官民連携 ファンドのスキーム検討	次年度以降活動の検討整理

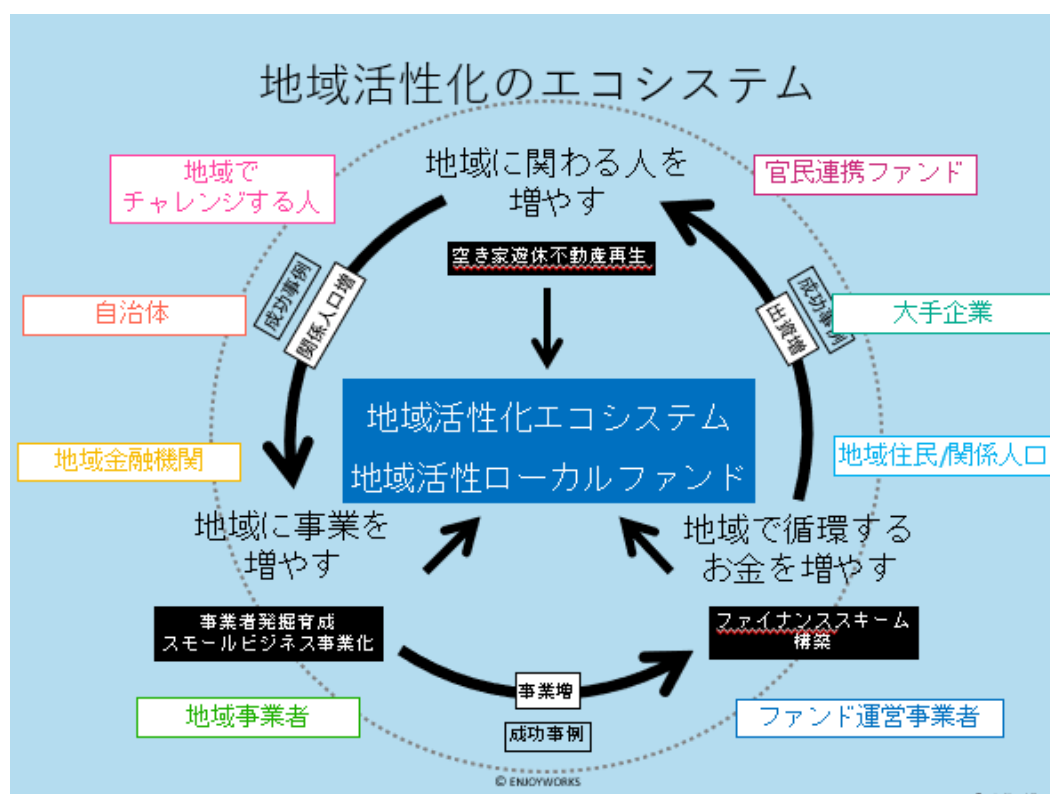
【図－5 実施スケジュール】

第4章 事業スキームの概要

本事業を含め、3か年計画で構築を目指す公的不動産再生スキームを以下に記す。

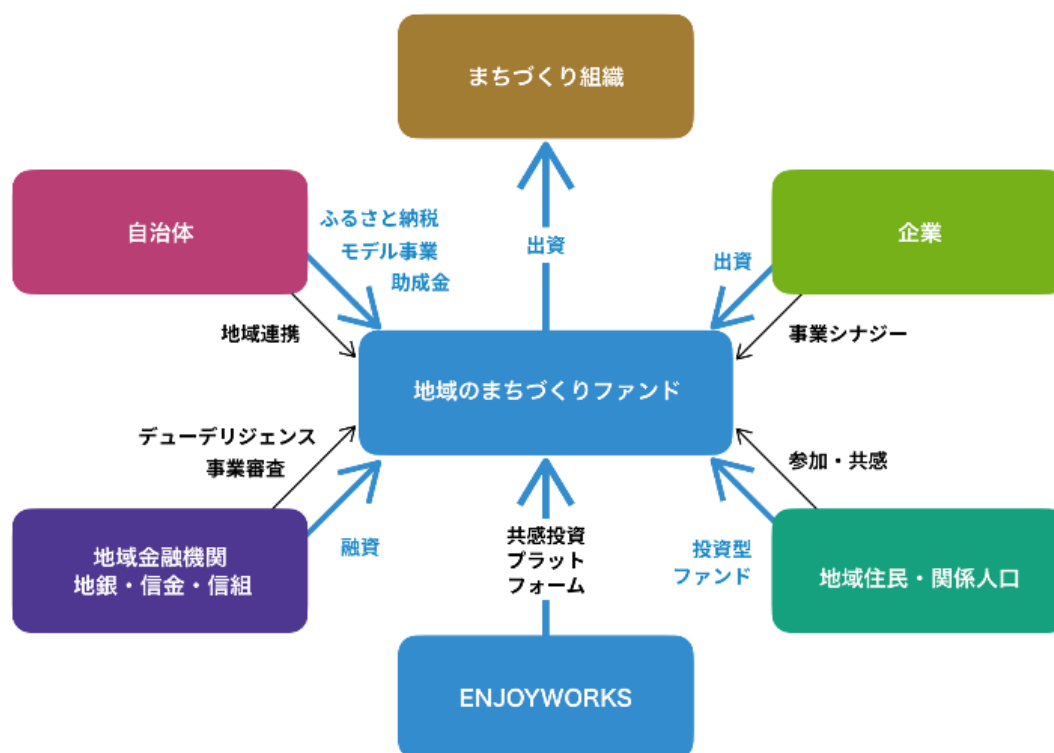
地方公共団体と連携しながら不動産事業を実行・創出・運営することができる民間プレイヤーを育成し、実行力ある中間組織の構築、地域ファイナンスの仕組み構築を経た先には、地域内にある複数の公的不動産利活用に地域内民間活力（町民）を導入し続ける地域活性化の持続可能な仕組みが構築できると考える。

①空き家再生の不動産事業を通じて、地域に関わる人・関係人口を増やし、②事業者の発掘育成によるスモールビジネス事業化を通じて、地域に事業を増やし、成功事例を作り出す。そして、成功事例を下支えする地域内で循環するお金を増やす。この循環の仕組みでは、地域内外の多様なステークホルダーが関わることで、地域活性化を支えるエコシステムの構築が可能と考える。



【図ー6 地域活性化を支えるエコシステムのイメージ（エンジョイワークス作成）】

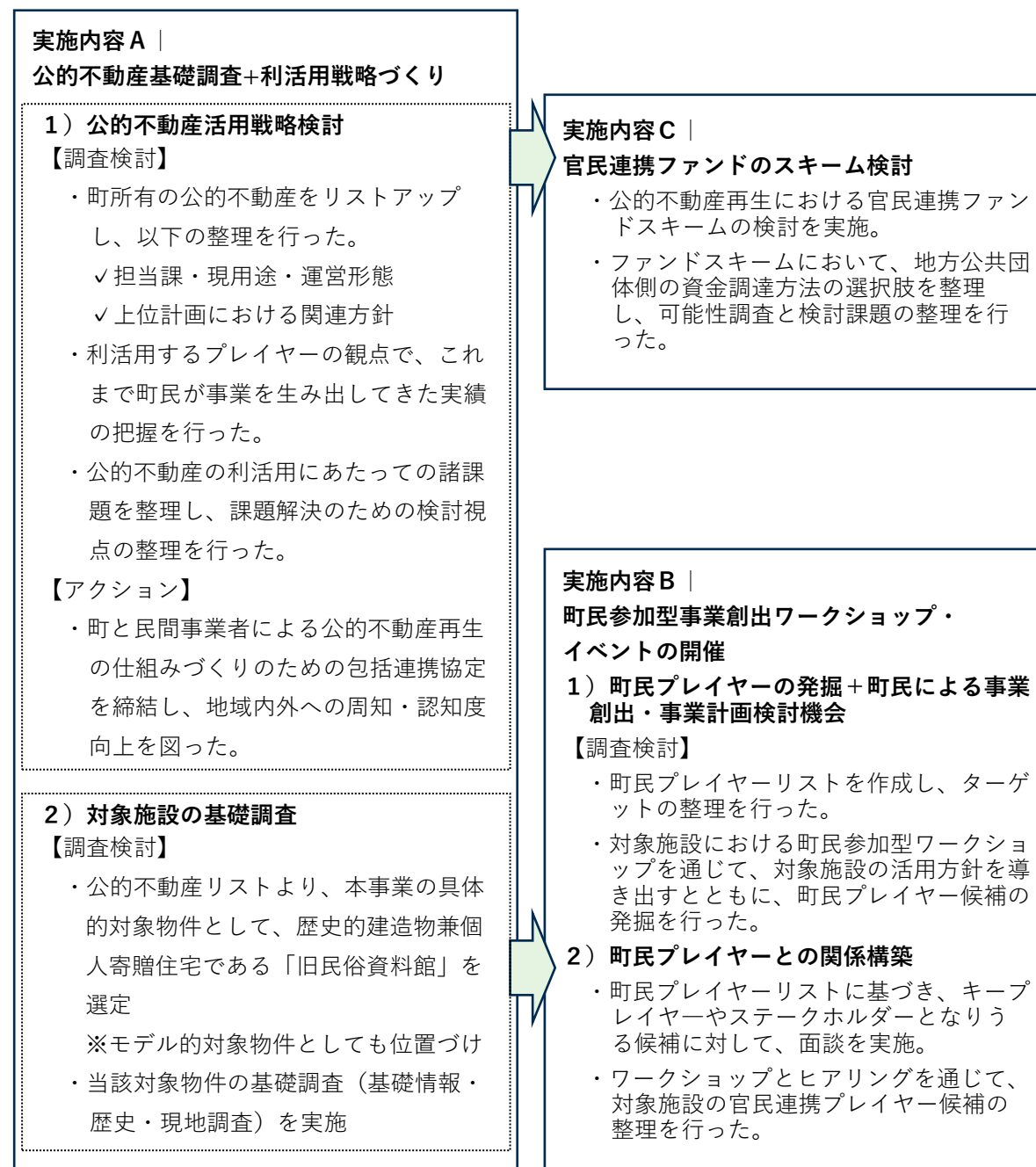
本事業を始めとする一連の取り組みでは、地域の巻き込みの中で、これらのステークホルダーの発掘や巻き込みも行う。



【図ー7 多様なステークホルダーが関与する地域活性化のスキームイメージ
(エンジョイワークス作成)】

第5章 調査結果

第3章で整理を行った検討ステップをもとに、調査を実施した。



【図ー8 実施フロー】

実施内容に対する成果概要を以下に記載する。

実施項目		成果
【実施内容A】 公的遊休不動産 基礎調査 ＋ 利活用戦略づくり	(1) 公的遊休不動産活用 戦略検討	①公的不動産再生検討のポイント整理 ・関連施策・庁内横断体制の必要性 ②体制づくり ー包括連携協定締結ー ・庁内・地域内外のスマールコンセッション関心増加
	(2) 対象物件基礎調査	具体的施設での取り組み ①対象物件の選定と基礎調査 ・対象施設のエリア位置づけと歴史を把握 ・ワークショップの題材として取り上げ ①町民プレイヤーリストを作成 ②町民参加型ワークショップの企画・実施 ・多様な町民の参加が実現 ・参加者内で活用方針・今後の進め方・課題共有 ①町民プレイヤーとの関係構築 ・ヒアリングによる取組み主旨説明と理解醸成 ②町民プレイヤーとの連携方法検討 ・プレイヤー候補のカテゴリー整理 ・事業チーム組成に向けた不足を整理 ③事業者育成型公募検討（次年度以降）
【実施内容B】 町民参加型事業創 出ワークショップ イベントの開催	(1) 町民プレイヤーの発 掘＋町民による事業 創出・計画検討機会	
	(2) 町民プレイヤーとの 関係構築	
【実施内容C】 官民連携ファンド の スキーム検討	(1) ファンドスキーム 検討	①官民連携ファンドスキームの選択肢整理 ②ふるさと納税の活用に関する検討 ・ふるさと納税型クラウドファンディングに関する諸 課題の整理 ・企業版ふるさと納税導入に関する諸課題整理 →導入にあたっての調整案検討

【図－9 本事業調査内容と成果一覧】

次頁以降に、実施内容の詳細を記載する。

5－1. 公的不動産の調査・利活用戦略の検討

ここでは、真鶴町が保有する公的不動産の利活用検討のために、各施設の現在の利活用検討状況の確認と、公的不動産を官民連携で進める体制整備を行った。

そのうえで、本調査で具体的に利活用を検討する対象施設を選定し、対象施設の活用に向けた調査を行った。

（１）公的不動産に関する基礎情報整理

１）公的不動産の施設リスト

現在、真鶴町が所有する公的不動産は、全８３件。全施設を以下の観点を踏まえ、リストとして整理した。

【施設毎の整理項目】

- i) 担当課
- ii) 運営形態
- iii) 現用途・利用状況

【施設毎の上位計画・関連施策位置づけ】

- ①「公共施設管理計画」における方針
- ②「過疎地域持続的発展計画」の関連施策と方針
- ③施設利活用の方針検討状況

2) 施設毎の整理項目

i) 担当課

現在、全8課が施設を保有している。

- ・教育課 : 17施設 (旧小学校・公民館・美術館・民俗資料館)
- ・財務課 : 13施設 (集会所・旧保健センター・交流館・一般住宅)
- ・産業観光課 : 17施設 (公園施設・産業施設)
- ・政策推進課 : 2施設 (地域情報センター・試住体験施設)
- ・税務町民課 : 2施設 (火葬場等)
- ・総務防災課 : 9施設 (消防関連施設・庁舎)
- ・保健福祉課 : 21施設 (老人福祉・健保・町営住宅等)
- ・まちづくり課 : 2施設 (公園施設)

ii) 運営形態

現在、施設の8割が直接管理である。

- ・直接管理 … 59施設
- ・指定管理制度… 5施設 (産業系施設2・保健福祉施設2・駐輪場1)
- ・業務委託 … 3施設 (火葬場・消防庁舎の事務・公園公衆便所)
- ・貸付 … 16施設 (町民自治会等交流施設4・店舗9・福祉関連3)

iii) 現用途・利用状況

用途や利用状況については、以下のような分類整理を行った。

①行政機能として稼働しているもの

→〈主な該当施設〉消防施設等

②行政機能として稼働しているが、将来的に統廃合の対象として検討が進められているもの

→〈主な該当施設〉庁舎・小中学校等

③現在民間活力導入(指定管理・貸付等)しているが、将来的に利用方法を検討しなくてはならないもの

④現在利用がなされておらず、将来の方針も未定のもの

→〈該当施設〉一部の大規模な公営住宅、個人寄贈住宅等

3) 上位計画・関連施策による施設活用方針

現在、真鶴町では、総合計画・総合戦略の元に各種上位計画が位置づけられているが、公的不動産に関する計画・方針の記述があるのは「公共施設管理計画」と「過疎地域持続的発展計画」である。

① 「公共施設管理計画」における方針

公共施設管理計画では、主に13の類型がなされ、それぞれの課題・方針の整理がなされている。その中で、民間活力導入に関する課題と方針を抽出した。

類型	課題	方針
①行政系施設	管理は全て直営で運営	・施設更新時に他施設との複合化や集約化を検討
②学校教育系施設	少子化に伴い空き教室が出る可能性／修繕費増加	・幼稚園との複合化や小中学校の統合（義務教育学校への移行）等について研究 ・空き教室が発生する可能性があるため、高齢者施設との複合化
③文化系施設	近隣に代替施設がありません。利用者の減少に伴い利用料の収入も減少	・利用頻度の少ない施設については統廃合による集約化や他施設との複合化について検討 貸付施設については適正な受益者負担料金について見直し ・今後の利用率の推移等、利用者ニーズを見極め、他施設への機能移転や地縁団体への移管について検討
④社会教育系施設	利便性の高い施設には町外からの利用者 博物館及び美術館は観光地の集客施設としても機能 入館者数の減少により、収益が減少 施設の中には無償で借り受けている施設が存在	・立地が良い施設は、民間企業への貸オフィスへの転用や民間企業などへの払下げ等を視野に入れた検討 ・管理運営は、臨時職員及び民間活力の利用を検討 ・利用料金の免除や減免を行っている施設についても、適正な受益者負担のあり方について検討 ・観光協会や旅行業者と連携することにより、ツアー客を集客し観覧料や物品販売の収益をあげるとともに、各種補助金の積極的な活用
⑤スポーツ・レクリエーション系施設	外部委託せずに職員及び臨時職員にて運営	
⑥産業系施設	指定管理制度や民間活力による、サービスの提供を維持しつつ、経費の負担も軽減	・補助金等を活用した施設の複合化を図り、新たな活用を検討 ・指定管理制度による管理方法など、修繕費の負担の少ない運営方法を継続
⑦子育て支援施設	（特に言及なし）	・施設の更新（改築）時期を考慮しつつ、幼稚園と小学校の複合化について今後研究
⑧保健・福祉施設	施設によっては、貸付や指定管理者制度を導入しているため、維持管理費は軽減	・現在、指定管理者制度施設は、今後も継続。維持管理・運営コストの縮減方法も検討 ・現在、直営施設は、指定管理や委託など管理運営コストの縮減について検討
⑨公営住宅	老朽化が著しく利用が困難	・大規模修繕が必要となる時期を見据えて、民間施設の活用及び民間活力の導入についての検討
⑩公園	公園全体の管理運営費について、公園施設で得られる収入を大きく上回る	・指定管理者制度の導入、貸付、他の用途（キャンプ場等）への転用を検討
⑪供給処理施設	（特に言及なし）	（特に言及なし）
⑫環境衛生施設	（特に言及なし）	（特に言及なし）
⑬その他	観光面で重要な施設 貸付施設は、維持管理費が軽減、一部土地の借地料の負担がある施設があり。 施設の適正な受益者負担のあり方について検討	（特に言及なし）

【図－10 公共施設管理計画における類型毎の民間活力導入に係る課題・方針】

②「過疎地域持続的発展計画」上の関連施策と方針

真鶴町では、「過疎地域持続的発展計画」の関連施策の中で、公的不動産の活用が位置付けられている。関連施策と施策毎に言及されている施設を以下に列挙する。

関連施策	具体的に言及されている公的不動産
第2 移住・定住・地域間交流の促進、人材育成	○くらしかる真鶴→現在、移住体験施設・創作拠点施設として活用。老朽化の課題。既存住宅等の活用も検討。
第3 産業の振興	○宮ノ前レストハウス→建て替え費用課題・民間譲渡や敷地有効活用等検討 ○産業活性化センター→産業振興と地域活性化を推進。地域交流・新産業創出拠点として位置づけ ○真鶴魚座→指定管理制度の継続。水産業の振興寄与 ○ケーブ真鶴→指定管理制度活用。観光スポット。
第4 地域における情報化	○情報センター真鶴→本目的での稼働期待できない。施設機能のあり方検討必要。
第5 交通施設の整備、交通手段の確保	○駅前駐輪所
第6 生活環境の整備	○馬場住宅（公営住宅）→入居者退去タイミングで建物除却・転用や複合化施設整備を検討
第7 子育て環境の確保、高齢者等の保健及び福祉の向上及び増進	○旧保健センター→施設あり方検討＋新たな活用方法検討。 ○老人憩いの家真崎荘→法的設置義務付け施設。今後も機能は維持。他施設への移転による複合化を図り、当施設は廃止検討。
第9 教育の振興	○情報センター真鶴（まなづる図書館）→経済性に課題・指定管理制度の導入も含め検討。
第10 集落の整備	○旧コミュニティ真鶴→民間への所と検討
第11 地域文化の振興等	○民俗資料館
第13 その他地域の持続的発展に関し必要な事項	○役場庁舎

【図－11 「過疎地域持続的発展計画」上の関連施策と方針】

③施設利活用の方針検討状況

真鶴町では、各上位計画に加えて、本年度より、町議会での検討および町民への情報開示機会を促進しており、個別施設の活用方針の検討・公表が進んでいる。

以下に、各施設における公表資料で示された方針を整理する。

施設名	方針
コミュニティ真鶴	・コミュニティ真鶴は、名前はそのままに「町民活動支援センター」として機能強化します。民間団体におんぶにだっこの自主管理の状態から、指定管理者制度によって、他都市では一般的な町民活動を促進し様々な社会教育プログラムを提供する拠点としての活用を図ります。（広報真鶴 2024 年 4 月号・第 1 回まなづる株主ミーティング資料より）
ケープ真鶴 お林展望公園 琴ヶ浜研修センター	・「サウンディング調査」を順次実施していく考え。（広報真鶴 2024 年 4 月号・第 1 回まなづる株主ミーティング資料より） ・第 5 次真鶴町総合計画 後期基本計画（素案）一部抜粋 お林展望公園や真鶴魚座は、市場サウンディングによって新しい発想の民間提案と民間投資を受け、新装一転しています。（第 2 回まなづる株主ミーティング資料より） ・琴ヶ浜研修センター町有地の貸付に係る公募型提案募集を実施 2024 年 6 月 25 日に貸し付け事業者として、一社法人 nor（東京都世田谷区）を選定。（HP・第 3 回まなづる株主ミーティング資料より） ・ケープ真鶴のサウンディング型市場調査を実施。2024 年 8 月 30 日迄
情報センター真鶴 旧保健センター	・2024 年 5 月 1 日～5 月 20 日迄。町民意見を募集。（全 12 件）（第 2 回まなづる株主ミーティング資料より）
まなづる小学校跡地	・2024 年 9 月 4 日付で真鶴町教育委員会及び真鶴町学校建設準備委員会より、「跡地利用に対する提言書」が提出。（第 3 回まなづる株主ミーティング資料より）
役場庁舎 公民館 老人福祉センター 情報センター真鶴 まなづる小学校 真鶴中学校	・統廃合スケジュールの提示。（第 3 回まなづる株主ミーティング資料より）
旧海外引揚者住宅 旧平台住宅 町民センター 1 F の管理室 及び喫茶コーナー	・各施設の有効活用に関して、議会提出。（第 3 回まなづる株主ミーティング資料より） ・旧海外引揚者住宅…転用想定。1 2 月議会で廃止議案提出予定。 ・旧平台住宅…売却想定。 ・町民センター 1 F…町内事業者に公民連携により賃貸予定。
民俗資料館	・9 月議会において、施設利活用変更のため、9 月議会にて施設を廃止。（第 3 回まなづる株主ミーティング資料より）
全体	・公共施設総合管理計画の改定報告に基づき、公共施設リストおよび各施設の耐震基準・診断実施状況・耐震改修工事実施状況を整理。（第 3 回まなづる株主ミーティング資料より）

【図－1 2 令和 6 年度「まなづる株主ミーティングで取り上げられた検討状況】

施設によっては、現在の機能維持や統廃合等の方針に基づき、指定管理制度や民間活力導入のためのサウンディング調査を実施しているが、課題（行政負担増加や施設用途変更の必要性）を抱えつつも方針が定まっていない施設が多い。また、小規模な施設ほど、民間活用の具体的な方法検討が進んでいない。

（２）利活用の対象となる公的不動産

公的不動産リストの整理の中で、今後、利活用の検討対象とする公的不動産を選定することは、現時点では困難であった。

リスト整理の中で明らかになった課題とともに、今後庁内で精査が必要な項目を以下に掲げる。

①解決すべき課題（財政負担・収益改善・施設老朽化）の整理

- ・各施設が抱える課題を整理し、同じ課題を持つ施設をカテゴライズすることで、解決策の検討につながる。

Ex.維持管理財政負担、収益悪化、施設老朽化による地域安全性低下等

- ・その上で、課題を解決した後に望む効果や目標も整理することが重要である。

②各施設の地域活性化への寄与 ↔ 関連施策との連動・エリア方針の設定

- ・過疎地域認定されている真鶴町では、移住・産業支援等と公的不動産の関わりが深い。また、地域にとって、公的不動産施設の利用用途の変更は、特に近隣へのインパクトが大きい。よって、関連施策との連動や公的不動産が位置するエリア毎のビジョンへの位置づけが重要である。

③関係部署横断した庁内体制づくり

- ・８部署、２上位計画に渡る公的不動産の再生にあたっては、関係部署が連携した庁内の体制づくりが必要である。

（３）公的不動産再生にあたっての検討

１）公的不動産再生にあたっての検討視点の整理

（１）で整理した公的不動産リスト・方針検討状況を踏まえ、公的不動産検討にあたっての諸課題の整理を行った。

一方で、これまで真鶴町が実践してきた移住・定住施策や創業支援施策等の関連施策によって、生まれている成果を改めて整理することで、過疎地域において、町民自らが事業者となりうるポテンシャルの確認を行った。

① 町民が事業を生み出す土壌

真鶴町では、２０１７年過疎地域の指定を受けながらも、人口減少を受け入れつつも社会増による生産年齢人口の増加に対する施策を実施している。その結果、町民や移住者による事業創出の実績が生まれ、事業を生み出すことのできる町民が数多く存在する。

現在、「過疎地域持続的発展計画」においても、移住・定住支援（試住事業や移住者による移住支援）や創業支援、産業振興の施策を展開している。

【展開施策の例】

○２０１７年「真鶴町活性化プロジェクト」

- ・朝市「真鶴なぶら市」
- ・試住事業「くらしかる真鶴」
- ・世界的起業チャレンジイベント「スタートアップウィークエンド」の誘致
- ・「クリエイターズキャンプ真鶴」
- ・創作拠点施設「真鶴テックラボ」

→２０１７年に公設民営で施設を整備。真鶴観光協会が事業を設立運営

○２０１７年「サテライトオフィスの誘致」

- ・２０１９年までに６件実績

○「真鶴町創業支援事業計画」による創業支援

- ・創業件数２４件

その中で、数年前より、移住者による飲食店や宿泊施設等の開業が増えており、個人レベルでの地域の魅力づくりが進んでいる。また、移住者・創業者が移住者や民間事業者を誘致する施策や事業創出を支援する展開もみせており、ヒトの循環が起きている。

【移住者による開業施設・用途（例）】

- ・宿泊施設・出版社・本屋・美容室・角打・ピザ屋・農家・花屋・パン屋・コーヒー屋等
- ・設計士・クリエイター

【移住者による創業支援セミナー】

- ・「地方創生実践塾 in 神奈川県真鶴町」の開催（令和3～5年度／一般財団法人地域活性化センター主催）

行政だけでなく、民間企業、住民、移住者等、民間の多様な主体によって実施されているまちづくりの内容や共創の背景を学ぶことを目的として開催されている。

②公的不動産の利活用にあたっての検討視点

公的不動産利活用にあたっての諸課題をモノ・コト・ヒト・カネの視点で実施し、スマー
ルコンセンション×「人材育成・組織構築・ファイナンスの仕組み」による検討視点を整理し
た。

■視点と課題

視点	課題
①モノ	◎公的不動産の遊休施設の選定が未達。 ・行政主要機能や教育施設の大規模施設の統廃合方針は決まっていく。 ・小規模施設（個人寄贈邸宅・一次転用施設等）の遊休化と方針が未設定 ・行政財産と普通財産が混在。合わせて解決できるスキームが望まれる。 ◎関係部署の横断した庁内連携体制が必要。
②コト	◎公的不動産の中には、使用方法が官側だけで決め切れない施設も多い。 ◎地域全体の過疎化への対応のため、各種関連施策との連携が必要。 ◎真鶴町では、町民によるコト（コンテンツ）創出が既存店舗等との連携を生み出してきた土壌がある。
③ヒト	◎町民が事業者になることができる土壌がある。また、創業した町民が新たに事業者を育成することもできる。 ◎「美の基準」の取り組みもあり、町民の各施設や地域づくりに関する関心が高い。 ◎過疎地域対策として、移住者の事業創出実績が多い。移住施策を進める上で、公的不動産での事業化サポートが後押しになる。
④カネ	◎公的不動産利活用へのファイナンスの課題に対する施策検討が必要。 ◎町民や移住者が事業創出する上でも、ファイナンスの仕組み構築により、移住施策や創業支援施策の寄与につながる。

以上を踏まえると、真鶴町の公的不動産利活用の検討にあたっては、「スモールコンセッション」×「人材育成・組織構築・ファイナンス構築」の両軸を進めることが、公的不動産利活用による過疎地域への対応につながると考えることができる。

①スモールコンセッションの検討

- ・真鶴町所有の公的不動産に小規模施設が多いこと、また、個人寄贈邸宅も含めて、様々な形態の施設も多いことから、これらを合わせた解決方法が望まれる。
- ・また、町民自らの事業者となる土壌、町民のまちづくりへの関心の高さもあり、町民が事業者・資金提供者として様々な参加方法や自由な運営提案が検討できるスモールコンセッションの枠組みは有効である。

▶モデル対象施設選定

- ・小規模×活用方針が未設定×地域関心が高い
→「民俗資料館」を選定

②人材育成・組織構築・ファイナンス構築

- ・真鶴町の町民によって事業を生み出せる・サポートできる土壌を強みと考え、その土壌を下支えする人材育成・組織構築・ファイナンスの仕組み
- ・公的不動産のスモールコンセッションの検討の中で、仕組み検討を進めることで、より官民連携のまちづくりのベース（エリアリノベーションや関連施策との連携）が整うと考える。

▶仕組みづくりを官民連携で整える体制づくり

- 包括連携協定の締結

2) スモールコンセプション検討対象施設の選定

本事業では、町民を巻き込んだ真鶴版スモールコンセプションのモデル事業として、小規模×活用方針が未設定×地域からの関心度も高い以下施設を具体的な事業検討対象施設として、選定した。

○検討対象施設

- ・旧民俗資料館（旧土屋邸・個人寄贈邸宅）

○選定理由

- ・旧衆議院議員の個人邸宅が寄贈され、その後、教育文化施設として、資料館として活用されていたが、利用料収入による施設維持が困難であったため、真鶴町としては廃止を令和6年9月議会で承認。
- ・真鶴町として、利活用方針や利活用事業スキームを決定しているわけではなく、一方で、民俗資料館の存続を希望する町民による提言がなされるなど、町民の関心度が高い比較的小規模な施設である。
- ・以上を踏まえ、町民自らが民間事業者となりうるスモールコンセプションの実践として、町民を巻き込むプロセス「人材育成・組織構築・ファイナンスの仕組み」の取り組みを行うこととした。

（４）包括連携協定によるスモールコンセッションのスタート・体制づくり

真鶴町と(株)エンジョイワークスは、スモールコンセッションを下支えする「人材育成・組織構築・ファイナンスの仕組み構築」に向けて、官民連携で取り組む体制を町内外に明示した。

両者は、もともと特定施設のスモールコンセッションを推進することが目的ではなく、第４章で言及した事業スキームを複数の公的不動産を再生する仕組みを構築することを目指し、包括連携協定による協力体制を整えた。

①包括連携協定の締結

本協定では、将来に渡って複数の公的不動産再生の仕組として、町民を事業者に育成し、エリアのまちづくりに展開させていくための組織をつくり、それを下支えするファイナンススキーム構築を真鶴町と地域の民間事業者が協働で伴走しながら行っていくものである。官民連携して、仕組みづくりに取り組んでいくというスタンスを明示することに対し、包括連携協定が使い勝手がよいものであった。

【協定骨子】

i) 締結者

甲：真鶴町 乙：株式会社エンジョイワークス

ii) 締結期間

・２０２４年９月２８日～

iii) 目的

- ・真鶴町が保有する遊休不動産に対して、地域の住民自らが事業者となりうる仕組みの構築に取り組む
- ・町が保有する遊休不動産に対して、地域の住民自らが事業者となりうる仕組みを作るため、人材育成・中間支援組織の形成のほか、共感投資などを使ったスキーム構築に取り組めます。

iv) 協定に基づく協力内容

- (１) 人材の育成（事業者育成）に関すること
- (２) 中間支援組織の構築に関すること
- (３) 共感投資による地域ファイナンス構築及びワンストップ型スキーム構築に関すること
- (４) 前各号に掲げるもののほか、本協定の目的を達成するために必要な事項

【図－１３ 包括連携協定の骨子】

②調印式の実施

包括連携協定の締結に伴い、2024年9月28日に調印式を実施し、地域内外への周知を行った。

【調印式詳細】

- 日時：9月 28 日（土） 12 時半から
- 場所：コミュニティ真鶴（真鶴町真鶴504番地-1）
- 出席者：
 - ・ 真鶴町長 小林伸行
 - ・ 株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田 和則



【写真－1 締結式の様子】

【狙い】

包括連携協定の締結によって、スモールコンセSSIONに取り組む体制が公になったことで、以下の効果が生まれた。

- ・ 真鶴町がスモールコンセSSIONに取り組むことの周知により、地域内外の関心増加。
→スモールコンセSSIONの言葉の普及
- ・ まず、民俗資料館で取り組むことへの反響も大きく、町民参加型ワークショップへの関心増加
→参加者の増加

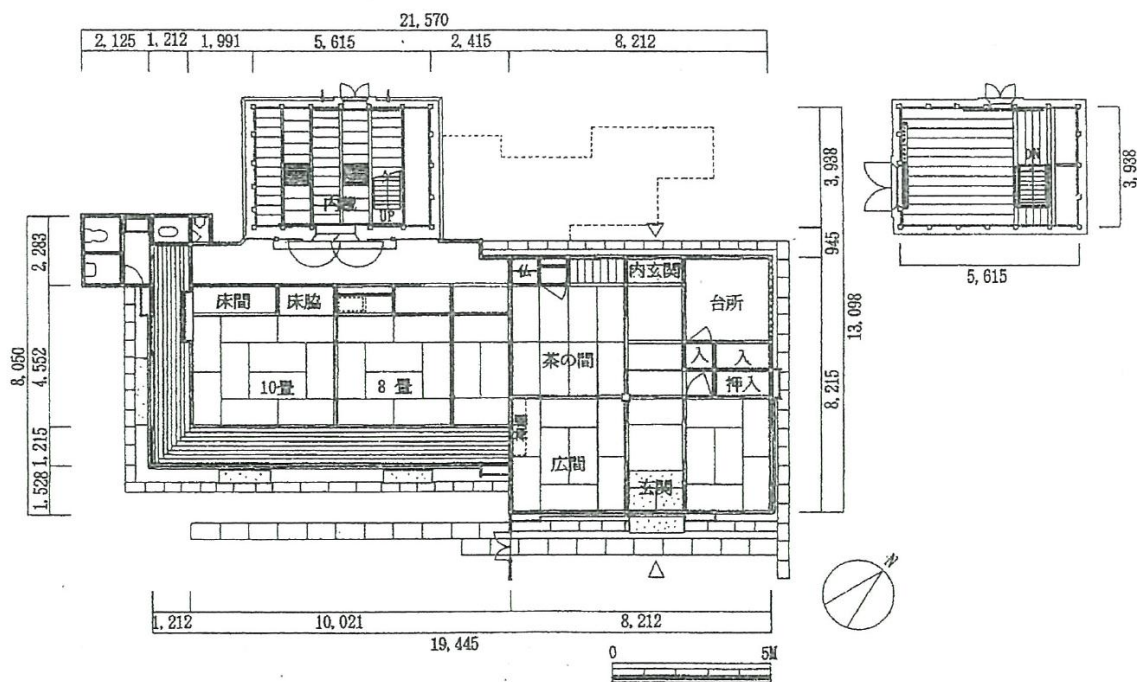


(5) 対象施設の基礎調査

対象施設の基礎調査として、登記簿調査・書籍調査・歴史調査・建物修繕実績・その他都市計画調査を実施した。その内容を以下に掲載する。

①登記簿調査＋書籍調査

- i) 床面積：225.31㎡（登記面積 1・2階合計）
- ii) 構造：木造・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建（登記情報）
 - 外蔵：2階建土蔵切妻造 浅瓦葺
 - 主屋広間棟：木造平屋建寄棟造 波形鉄板葺
 - 外蔵：2階建土蔵切妻造 浅瓦葺
 - 主屋広間棟：木造平屋建寄棟造 浅瓦葺
- iii) 築年数：外蔵：明治18年／主屋広間棟：明治25年／
内蔵：明治25年／主屋平屋建：大正震災後



【図－14 民俗資料館図面】

（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）より引用）

②歴史調査

i)これまでの用途：居宅→資料館

ii)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。
- ・土屋大次郎は、岩村丸山丁場・駿河江之浦での石工修業ののち、土谷家の養子となり、土谷石店を開業。石材の採掘・輸送・販売・据付などの事業を展開。1903年神奈川県議会議員、1909年衆議院議員を歴任。

iii) 民俗資料館として

- ・旧宅内に残されていた貴重な美術工芸品、生活用品等を町に寄贈され、町が所蔵している漁業・石材業関係史料を展示。
- ・資料館としては、神奈川県真鶴町の真鶴町教育委員会が運営。建物維持管理費の負担に対して、資料館来館料収入での維持が困難な状況であった。

【入館者】 H28 年度入館者数：568 名(開館日数 123 日)

H29 年度入館者数：484 名(開館日数 114 日)

H30 年度入館者数：436 名(開館日数 114 日)

- ・資料館の閉館に伴い真鶴町民俗資料館の運営に関する「真鶴町民俗資料館条例」の廃止が決定。（令和6年9月13日 総務経済常任委員会）

③建物修繕・保存検討

i) 施設修繕実績

- ・大規模修繕の実績がない。

【修繕実績】

- ・H29年度：なし
- ・H30年度：雨どい修繕・雨漏り修繕・水道管修繕
- ・R元年度：門柱補修
- ・R5年度：屋上・屋根補修

▶近年、大規模修繕された実績がないため、今後、構造上の課題等把握のため、専門家によるインスペクション調査等が必要である。

ii) 保存手法の整理 ※町教育課・財務課検討

保存手法の一環として、文化財登録に関する検討を真鶴町で進めたものを以下に掲載する。

	利点	欠点	おそれ
●県制度の重要文化財（建造物）としての指定	・公的に価値を認定してもらえる ・管理・修理・防災・公開の事業費の3分の1以内の補助がある（町が実施する場合は予算の範囲以内で2分の1以内の補助）	・改修が制限される ・収益を生むことが難しくなる	・指定されるかどうか不明。かなり難易度は高く、時間もかかる。
●国制度の登録有形文化財への登録	・公的に価値を認定してもらえる ・補修の設計にかかる費用に対し国からの補助がある ・カフェなどの収益事業を行っている事例もある	・改修には一定の制限がある（外観変更4分の1以上は届出必要） ・施設を用いた事業実施には国への申請が必要	・登録されるかどうか不明だが、指定よりも登録は可能性が高い
●文化財への登録をせず民間活力を活用	・活用の自由度が高い ・収益事業等により維持改修費用を捻出できる可能性が高まる	・補助等は見込めない	・収益性が見込めなければ民間投資は望めない

▶施設の活用方針に応じて、検討が必要

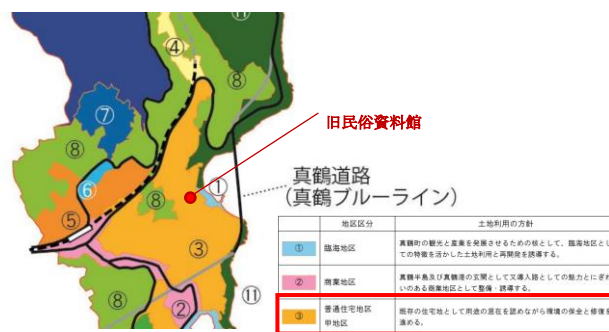
- ・収益物件としての活用
- ・改修等の程度
- ・文化財としての価値の使い方

④その他、都市計画等

i) 上位計画位置づけ

●総合計画（土地利用計画）

- ・普通住宅地区に位置付け
- ・現在改定を進めている「第5次真鶴町総合計画 後期基本計画（素案）」では、岩海岸が「観光戦略ゾーン」として位置付けられ、にぎわいの場と生活の場のゆるやかにつながる町として、落ち着きと購買・宿泊の場となることが期待されている。



【図ー15 土地利用計画図】

ii) 都市計画・建築制限

●用途地域：第一種住居地域

→活用に関して特に制限がないと考えられる

●建築

- ・真鶴町「美の基準」への適合が求められる

iii) その他

●ハザードマップ

- ・指定はされていないが、敷地裏が「急傾斜特別計画区域」「急傾斜計画区域」に指定されている。

●バスルート

- ・コミュニティバス（岩線）の路線沿いに位置

●ウォーキングコース

- ・敷地表と裏、それぞれ、ウォーキングコースに指定されている。



【図ー16 観光戦略ゾーン位置図】



【図ー17 都市計画図】

5-2. 町民参加型事業創出ワークショップ・イベントの開催

ここでは、「町民参加側ワークショップ・イベント」を軸に、プレイヤー候補の発掘を行った。

町民参加型ワークショップを通じて、公的不動産を利活用する進め方の合意形成、そして、対象施設の事業に役割をもって関わる町民事業プレイヤー候補を発掘することを目的とした。

そのため、以下の段取りで、町民参加型ワークショップを開催した。

①町民プレイヤーリストの作成

まず、このワークショップに、可能な限りの町民プレイヤーを集めるために、真鶴町が培ってきた町民プレイヤーリストを作成。リストを元に、ワークショップ参加の声かけを実施。

→結果：ワークショップの取り組み周知につながった。また、声かけ先への主旨説明を通じて、プレイヤーが他プレイヤーへの声かけや紹介につながった。

②町民参加型ワークショップによる活用方針検討

今年度は、“発散”をテーマとして、対象施設である民俗資料館に対する参加者の想いを可能な限り抽出するとともに、施設を未来につなぐための課題整理・未来に向けての活用方針・必要な要素を整理。

→結果：対象施設に対して持つ個々の感情を参加者同士で共有することで、施設を未来につなぐという合意形成を図ることができた。また、未来につなぐために、個々が何をすべきか、役割を考えるきっかけとなった。

③町民プレイヤーとの関係構築

ワークショップと並行して、プレイヤーへの主旨説明・ヒアリングを実施。

→結果：スモールコンセッションで目指すことやワークショップの進め方について、理解醸成を図るとともに、ワークショップの進捗と次年度以降の活動イメージを共有できた。メンターになりうる方には、参加すべき町民の紹介を受けた。

④次年度以降のチーム組成に向けた検討

施設の事業を実施するプレイヤー候補の役割分担案と次年度以降の進め方を検討。

→結果：町民参加型ワークショップ・事業化に向けた進め方を検討した。

以降に、そのプロセスを掲載する。

（１）町民プレイヤーの発掘＋町民による事業創出・事業計画検討機会

1) 町民プレイヤーリストの作成

プレイヤー候補の発掘のために、下記観点で町民プレイヤーのリストを地方公共団体と協働で作成を行った。

【リストアップ観点】

・下記属性を持つプレイヤーを抽出

属性①：地域プレイヤー

- ☐ 真鶴町の推進する他施策のプレイヤー
 - ・移住／定住・観光・起業・シティプロモーション
- ☐ 地域で宿泊施設や飲食施設を経営しているプレイヤー
- ☐ 地域企業（老舗企業・インフラ企業・不動産会社）
- ☐ 地域外近隣企業（小田原・湯河原の老舗企業・インフラ企業）
- ☐ 地域金融機関
- ☐ 地域おこし協力隊
- ☐ インフルエンサー

属性②：スキル・ノウハウ

例）士業（土地家屋調査士・設計士等）等

属性③：取り組み分野・業態

例）飲食・宿泊・本屋・子育て等

これらの視点で集めたプレイヤーを基に具体的物件のワークショップ・イベントへの誘客を行い、興味層をあぶり出すことが大事である。

また、このリストを作成することで、庁内関係部署との関係構築、また、別物件のイベント誘客の際にも使用することができる。庁内で、人・人材（プレイヤー）のリストを作成しておくことの意義である。

プレイヤーリストの整理イメージを次頁に掲載する。

番号	名前	所在地・居住地	概要	種類①	種類②	種類③	種類④
1				企業（地域）			
2				企業（地域）			
3				企業（地域）			
4				企業（地域）			
5				地域プレイヤー	移住者	起業家	宿泊業
6				地域プレイヤー	設計事務所		
7				地域プレイヤー	ライター		
8				地域プレイヤー	移住者	起業家	飲食業
9				地域プレイヤー	移住者	起業家	飲食業
10				地域プレイヤー	土地家屋調査士		
11				企業（地域外）			林業
12				地域コミュニティ			狩猟業
13				地域プレイヤー			子育て
14				地域プレイヤー	移住者	起業家	宿泊業
15				地域プレイヤー	移住者	起業家	飲食業
16				地域プレイヤー			
17				企業（地域）		エネルギー	酒業
18				地域プレイヤー			
19				地域プレイヤー			農業
20				地域コミュニティ			狩猟業
21				インフルエンサー			
22				企業（地域）			
23				地域コミュニティ			子育て
24				企業（地域）			林業
25				地域コミュニティ			
26				地域プレイヤー	移住者	起業家	本屋
27				企業（地域外）			
28				地域住民（近隣）			
29				企業（地域外）			インフラ
30				企業（地域外）			飲食業
31				企業（地域外）	建設会社		
32				地域住民			
33				地域住民			
34				地域住民（近隣）			
35				地域住民			
36				地域住民（近隣）			

【図ー1 8 町民プレイヤーリストイメージ】

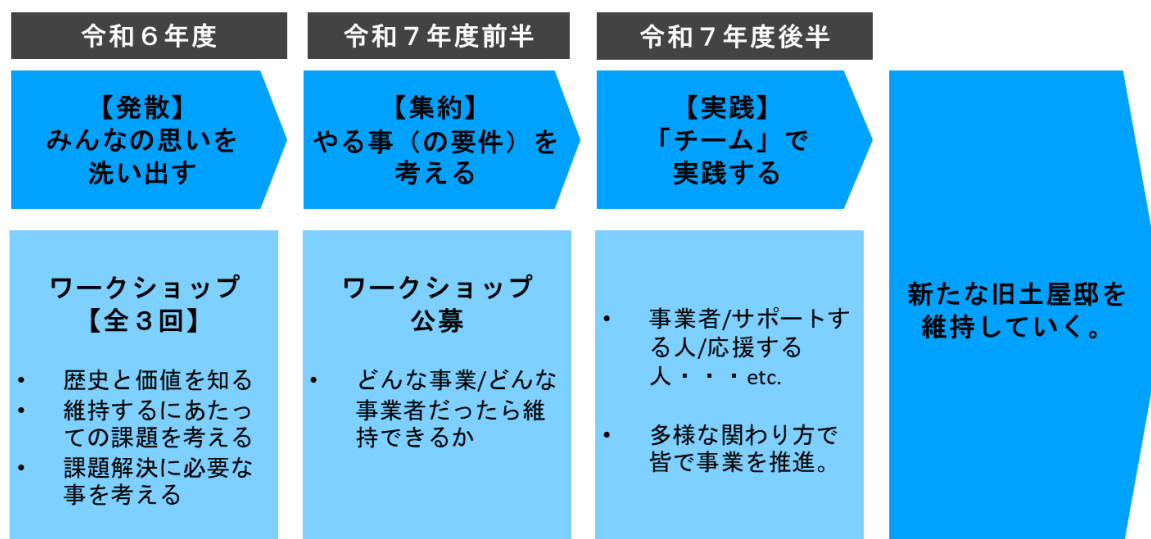
2) 町民参加型ワークショップの企画・実施

対象物件（旧民俗資料館）では、リストアップした町民プレイヤーを巻き込み、プレイヤーと自治体で施設の方向性や将来性を検討するための町民参加型ワークショップを開催した。

①本事業（年度）ワークショップの位置づけ

一般的な PPP/PFI のように、施設の方針や官民連携での役割分担、民間事業者のタスク・要件、さらに、事業スキームが決まった状態での公募が一般的である。

一方で、今回の事業では、まず、将来的に事業に関わるプレイヤー候補を発掘するチームビルディングすることを目的として、参加者の想いを洗い出す【発散】のフェーズとして、位置づける。来年度以降は、今年度かたちが見えてくるチームづくりを引き続き行いながら、当該施設の将来の方向性（要件）の【集約】を実施。その後、「チーム」で町民事業者を応援していく【実践】フェーズに入っていく段取りの計画を立てている。



【図ー19 ワークショップを通じた事業ロードマップ】

その上で、令和6年度の【発散】フェーズの企画で意識したポイントは以下のとおり。

【町民参加型ワークショップの企画ポイント】

- 本ワークショップは、施設の利活用のチームをつくる、チームビルディングを目的として実施。
- 参加者要件は特に設けない。
 - ※施設の利活用に反対意思を表明する方も事前に話をして参加いただく。
 - ※参加者に仲間を出来る限りたくさん呼んでいただく。
- 複数回開催を通じて、施設が持つ歴史や課題を共有し、参加者も自治体を同じ立場で将来に向けた解決策を考える。
- 課題をきちんと整理して共有。それぞれの役割を意識する。
- 次年度以降の一段上がった具体的な進め方を示す。そのステップに協力いただけるプレイヤー候補を発掘する。

②ワークショップの企画・実施（全3回）

令和6年度のワークショップは、全3回開催を行った。概要は以下のとおり。

i) ワークショップ企画タイトル

「旧土屋邸の未来を考える。 民俗資料館として地域に愛された歴史を学び未来を考える
会議 vol.1～3」

ii) 各回概要

各回の開催日時と概要は、以下のとおり。

名称	日時	内容
Vol.1	2024年11月30日 (土) 10:30-12:30 @旧民俗資料館 参加人数：33名	1 目的・包括連携協定紹介・町とEWの役割紹介 2 インプット・見学 ・旧土屋邸の歴史について 3 ワークショップ ①旧土屋邸の想いを挙げる ・好きなところ・価値があると思うところ・未来につなげたいところ ②施設を維持するために必要なことを考える
Vol.2	2025年1月11日(土) 10:30-12:30 @真鶴町民センター第2会議室 参加人数：27名	1 目的・包括連携協定紹介・町とEWの役割紹介 2 前回の振り返り&今後のロードマップ 3 ワークショップ ①施設を維持するための課題を考える ②課題はどうやったら解決できるか？
Vol.3	2025年2月1日(土) 10:30-12:30 @旧民俗資料館 参加人数：35名	1 目的・包括連携協定紹介・町とEWの役割紹介 2 前回の振り返り&今後のロードマップ 3 ワークショップ ○町民や関係人口たるみなさんが定める「施設の活用指針を考えよう！」

各回の集客にあたっては、プレイヤーリストを使用しながら、以下工夫を行った。

①チラシによるプレイヤーへの直接声がけ→町長の発信

チラシを作成し、リストアップしたプレイヤーへの声がけを実施。また、主旨説明を丁寧
に実施し、プレイヤーが口コミで集客に協力いただけた。→主要プレイヤーからのお
誘い・口コミ

②真鶴町・EW イベント頁への掲載

官民双方が持つあらゆる媒体への掲載を実施した。

③各種 SNS での発信

②と同様に、官民双方が持つ媒体への掲載を実施した。

真鶴町スモールコンセッション

旧土屋邸の未来を考える。

民俗資料館として地域に愛された歴史を学び未来を考える会議 vol.1

2024.11.30 (土)

※「スモールコンセッション」
地方公共団体が所有・取得する身近で小規模な遊休不動産（空き公共施設等）について、民間の創意工夫を最大限に生かした事業運営（コンセッションをはじめとした PPP/PFI 事業）により、官民連携で地域課題の解決やエリア価値向上につなげる取組みの総称。

10:30-12:30

in 真鶴町

真鶴町スモールコンセッション

旧土屋邸の未来を考える。

民俗資料館として地域に愛された歴史を学び未来を考える会議 vol.1

2024.11.30 (土)

※「スモールコンセッション」
地方公共団体が所有・取得する身近で小規模な遊休不動産（空き公共施設等）について、民間の創意工夫を最大限に生かした事業運営（コンセッションをはじめとした PPP/PFI 事業）により、官民連携で地域課題の解決やエリア価値向上につなげる取組みの総称。

10:30-12:30

in 真鶴町

旧土屋邸外観

旧土屋邸内観

民俗資料館として長年運営

想 | 旧土屋邸の未来を
い みんなで考える。

旧土屋邸は石材業で栄えた土屋家の旧宅であり、昭和61年から今年9月の閉館に至るまで、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が、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今年9月末をもって閉館となりました。

ただ、今後の事は何も決まっていません。地域の皆様と共に、よりよい解決方法を実現していければと思います。お力をお貸しください。

■詳細
日程：2024年11月30日（土）
時間：10:30-12:30
開催・集合場所：真鶴町民俗資料館（〒259-0202 神奈川県足柄下郡真鶴町岩596）
参加費：無料

イベント | 歴史と現状を知ろう。

本イベントでは、これまでこの場を支えていただいた地域住民の皆様と共に、旧土屋邸がどう使われてきたのか、これまでの歴史と現状を学びます。真鶴町・旧土屋邸が好き、また遊休不動産利活用事業に興味がある・応援したいという方、ぜひお越しください。

真鶴町

ENJOYWORKS

〒259-0202
神奈川県足柄下郡真鶴町岩244番地の1
☎ 0465-68-1131
<https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/index.html>

〒248-0024
神奈川県鎌倉市南比呂1-3-12F
☎ 0467-53-8583
<https://enjoyworks.jp/>

お申し込みはこちら！



エンジョイワークス
1月24日 1:10

【イベントのお知らせ】
2月1日（土）10:30～12:30、旧土屋邸を未来へつなぐためのイベント「真鶴町スモールコンセッション 旧土屋邸の未来を考える会議 vol.3」を開催します。
過去2回にわたるイベントでは、旧土屋邸の歴史や価値を共有し、維持・活用に向けた課題を議論してきました。今回はさらに一歩進み、「旧土屋邸をどんな場所にしていきたいか？」について、皆さんと一緒に具体的な方向性を考えていきます。

◆イベント概要◆ 日時：2025年2月1日（土）10:30～12:30 ◆会場：旧土屋邸（詳細はリンク先をご確認ください） ◆内容：「旧土屋邸を未来へつなぐ活用指針を考えるワークショップ」
◆真鶴町民、遊休不動産の活用に関心のある方
真鶴町内外から集まった皆さんと一緒に、旧土屋邸の未来を描いていきませんか？ ◆歴史ある建物を守り、多世代に愛される新たな場所として活用するためのアイデアを、一緒に形にしていきたいと思います！

◆詳細はこちら
<https://ewform.enjoyworks.jp/index.php?id=1685>

#真鶴町 #旧土屋邸 #地域活性化 #スモールコンセッション #歴史的建物 #利活用 #ワークショップ #まちづくり #遊休不動産 #コミュニティづくり

真鶴町 旧土屋邸 の未来を考える会議

【図ー20 バナー・チラシ・SNSでの掲載・発信】

各回の結果やまとめは、次頁以降に掲載する。

iii) 各回の様子

第一回



全体の様子



ワークショップの様子



館内見学の様子

第二回



全体の様子



ワークショップの様子
(町長と町民)



参加者が持参した資料

第三回



全体の様子



ワークショップの様子



発表の様子

iv) 各回のアウトプット

各回の結果・まとめを以下に掲載する。

○第1回

当該物件の利活用を考えていくにあたり、物件の歴史を学びながら参加者が持つ思いを洗い出すことを目的として実施。参加者からの知見を共有するとともに、旧土屋邸の「・好きなところ・価値があると思うところ・未来につなげたいところ」を挙げるワークショップを行った。

【結果】

- ・建物のハード（縁側、庭、建具、蔵、照明、・・・）についての意見が多く上がった他、会の前半で専門家（博物館職員等）や地元ボランティアスタッフから発表された情報提供も踏まえながら建物が持つストーリー（石材業の歴史が分かる、民俗資料館として利用されてきた）の重要性を指摘する意見が多数出され、参加者間において物件の重要性の理解が進んだ。

皆さまから出た知見抜粋

- ・ 現在も真鶴の基幹産業の一つである石材業で、最も事業を成功させた土屋氏の邸宅。真鶴と、石材業を語る重要な歴史資産の一つである。
- ・ 建築的価値としても、神奈川県近代和風建築として貴重。関東大震災前から残っている住宅建築はほとんどない。書院棟は震災で流された後再築した経緯。
- ・ 真鶴の岩エリアの石材は江戸城等にも納品していた歴史があり、その舞台となっていた現存する家屋というのは唯一ではないか。

皆さまから出た意見を抜粋

- ・ 昔ながらの平屋、座敷、縁側。空間自体の気持ちよさ。
- ・ 登録有形文化財にして国から補助金をいただくことで、文化財として保存する上で望ましいのではないか。
- ・ （自身も町民だが）運営日が少なく意外と存在が知られていない。維持するためには多くの人に開かれた場にする必要がある。
- ・ 石割りの体験ができる場にするなども楽しそう。
- ・ 人に使ってもらふ施設にする以上は命を守る機能を保持しなくてはならない。さらに、ここに貴重な文化財類を置き続けるのが本当にいいのかという事をよく考えなくてはいけない

【図－21 ワークショップで挙げた知見・意見】

○第2回

第1回では物件が持つ歴史的価値と重要性、それらに対する住民の思いを確認し、物件を維持していきたいという思いが皆共通である事を参加者間で確認した。

その上で第2回では、維持していくにあたりどういった課題・障壁があり、乗り越えていく必要があるのか、参加者間で確認・共有することを目的として、「維持するにあたっての課題」「どうやったら解決できるか?」というテーマのワークショップを行った。

【結果】

- ・ハード面、財政面、人材面、事業運営における集客等の課題と解決策についての検討が行われた。課題が多様かつ多数あり、思いに反して従前の体制や状況では解決できないであろう事が認識された。

1. ハード面の課題 ・老朽化・修繕の必要性 ○ 雨漏り、床の老朽化、耐震性の問題、庭や通気などの手入れ。 ○ 塩害や災害リスク（津波）。 ○ 所蔵品の保護や分散した所蔵品の回収。 ○ 建物の安全性と性能確保が必要。 ・解決策 ○ 継続的なメンテナンス計画を立てる。 ○ ボランティアや地域の協力を得て修繕を進める。 ○ 国や財団の補助金や助成金を活用。 ○ 建物の用途を見直し、活用を増やすことで普段から手入れを促進。	2. お金（財政面）の課題 ・修繕費や維持費の不足 ○ 維持費や修繕費の資金が足りない。 ○ 現在の収入源では維持が難しい。 ○ 持続可能な運営資金の確保が必要。 ・解決策 ○ クラウドファンディングの活用。 ○ 文化財登録による補助金申請。 ○ ふるさと納税や企業の寄附。 ○ 美術品の一部売却や入場料の設定。 ○ 利用価値を高めるための事業展開。 ○ 子供が集まれる場とし子育て世代の共感得る
3. 人材と運営の課題 ・運営メンバー不足 ○ メンテナンスや運営に関わる人材が少ない。 ○ 若い世代への引き継ぎが難しい。 ○ 地域住民の理解と協力が得にくい。 ・解決策 ○ ボランティアを募り、地域住民で運営体制を構築。 ○ 若い世代への働きかけや学習の場としての利用促進。 ○ 石材業界や漁協など関連団体との連携強化。	4. 集客と知名度の課題 ・利用者・観光客の不足 ○ 知名度が低い。 ○ 駅から遠い、公共交通手段が乏しい。 ○ 他の観光地との連携が不足している。 ・解決策 ○ 認知度を高めるための広報（チラシ・常設展示）。 ○ 駐車場整備やアクセス改善（バス、電動自転車など）。 ○ 他の観光スポットと連携し観光ルートを構築。 ○ イベント開催（アートコンクールなど）やインバウンド対応強化。 ○ 子どもが集まれる場とし子育て世代や学校と連携。
まとめ ・ハード面: 修繕・維持管理の必要性。 ・財政面: 資金不足と持続可能な収入源確保。 ・人材・運営: 人手不足、若い世代への継承。 ・集客・知名度: アクセスの改善と広報活動の強化。 ・用途・文化財登録: 利活用方針の策定と文化財登録推進。	

【図－２２ ワークショップで挙げた課題】

○第3回

第1回で確認した意思・思い、第2回で確認した課題点を踏まえ、「町民や関係人口たるみなさんが定める『施設の活用指針を考えよう』」というテーマでワークショップを行った。従来、物件利活用を行う際に公募等を行う場合には、町民の意見が直接的に反映されることは少ないが、美の基準を持つ真鶴ならではのアプローチとして、その指針（公募要件）を町民主体で検討する事を目指した。

【結果】

- ・対象施設の指針を挙げる事ができた。

① 旧土屋邸の活用に対する共通認識の形成

- ・各チームの発表から共通して、「歴史・文化の継承と学びの場」「地域・観光の拠点」「多様な人が関われる場」といった方向性が示された。
- ・これは、単なる建物の保存ではなく、人が関わり、価値を生み出す場として活用すべきであるという共通理解が醸成されたことを意味する。
- ・文化財としての登録や、町民・移住者・観光客の関与など、アプローチは異なるが、最終的なゴールはほぼ一致している。

② 持続可能な運営のための視点が強く求められている

- ・どのチームも、財務基盤の確立が課題であることを認識していた。
- ・収益化の手法として、入館料だけでなく「投資誘致」「文化財団の活用」「共同オーナー制度」などのアイデアが提案された。
- ・また、民間主体の運営の必要性や、町外への発信力の強化も共通の視点として挙げられた。

③ 地元住民だけでなく、多様な関与者をどう巻き込むかがカギ

- ・町民だけでなく、「移住者」「別荘利用者」「観光客」「富裕層」「外国人」など、多様な層が関与できる場づくりが求められている。
- ・一方で、「町民を第一に考えつつ、外部の人も関われる形を模索する」という慎重な姿勢も見られた。
- ・地元の人が主体となりつつ、外部の人とも自然に交わる仕組みを設計することが重要。たとえば、町民向けと外部向けのプログラムを段階的に設けるなど、共存できる仕組みを考える必要がある。

④ 文化財登録の是非が議論の対象

- ・文化財登録を推す意見もあったが、「登録による制約が増える可能性があるため、慎重に検討すべき」という意見もあった。
- ・「文化財登録によって資金調達がしやすくなる」「維持管理のハードルが上がる可能性がある」という両側面があるため、メリット・デメリットの整理が求められる。

⑤ デジタル技術の活用が意外なポイントとして浮上

- ・旧土屋邸の活用において、物理的な保存だけでなく、「デジタルアーカイブ」「オンラインツアー」「バーチャル展示」などの活用も提案された。
- ・主に町外からの参加者によって持ち込まれたアイデアが、議論の中で町民にも受け入れられ指針のアイデアとして浮上。

各チームの発表内容

各チームから発表された活用指針まとめ：

•**歴史・文化の継承と学びの場の提供しよう**

- ・ 民俗資料館としての価値を活かし、学びの拠点とする。美の基準にも通ずる、日常や生業の継承をする場とし、真鶴らしいシンボリックな場に。

•**地域と観光の拠点としよう**

- ・ 町民・移住者・観光客が集まり、町の魅力を発信。

•**多様な人が集う場にしよう**

- ・ 地元住民、観光客、別荘利用者など、多様な人々の交流の場に。複合用途とし、稼ぐ所と稼がない所を両立。

•**持続可能な財務基盤の確立しよう**

- ・ 民間主体の運営、投資や収益モデルを整え、安定した財務基盤を築く。

その他

•**デジタルインフラの整備をしよう**

- ・ 保存だけでなく、デジタルを活用した発信を行う。

•**町内外の富裕層の方々を巻き込もう**

- ・ (運営資金調達のため) 町民だけでなく支えてくれる方を巻き込む。

•**体験を提供しよう**

- ・ 海運・漁業など地域・施設の特性を活かした独自の体験型プログラムを展開。

© ENJOYWORKS

【図ー23 ワークショップで挙げた各チームの発表内容】

(2) 町民プレイヤーとの関係構築

1) 町民プレイヤーとの関係構築

(1) で挙げた町民プレイヤーやワークショップに参加いただきたいステークホルダー等に面談・ヒアリングを通じて、今回取り組みの主旨やワークショップ内容の周知を行った。

属性	内容
・町民プレイヤー ・ステークホルダー等	・スモールコンセプションの取り組み主旨説明 ・対象施設の進め方、参加者の集め方相談 ・ワークショップへの参加・協力要請 等

2) 町民プレイヤーとの連携方法検討

①対象施設事業に関わる町民プレイヤー候補の整理

町民プレイヤーリストにワークショップ参加者を加えながら、ヒアリング結果も踏まえて、プレイヤー候補のカテゴリ分けを行った。

ア) 事業者候補

- ・実際に事業者として施設運営者となりうる候補
- ・既に地域内で事業実施している方の事業拡大、また、地域外事業者が新たに創業する等

イ) サポーター候補

- ・民俗資料館の維持管理や歴史を伝えていく上で、サポーターとなる存在
- ・他に、活用用途との連携により、エリア価値を向上する取り組みを展開する連携先
- ・事業が進んだ段階で、資金提供者（投資家）として事業を応援

ウ) メンター候補

- ・施設のプレイヤー候補に対して、まちづくりや事業計画作成、建築設計、資金調達の面でメンターとなりうる存在。

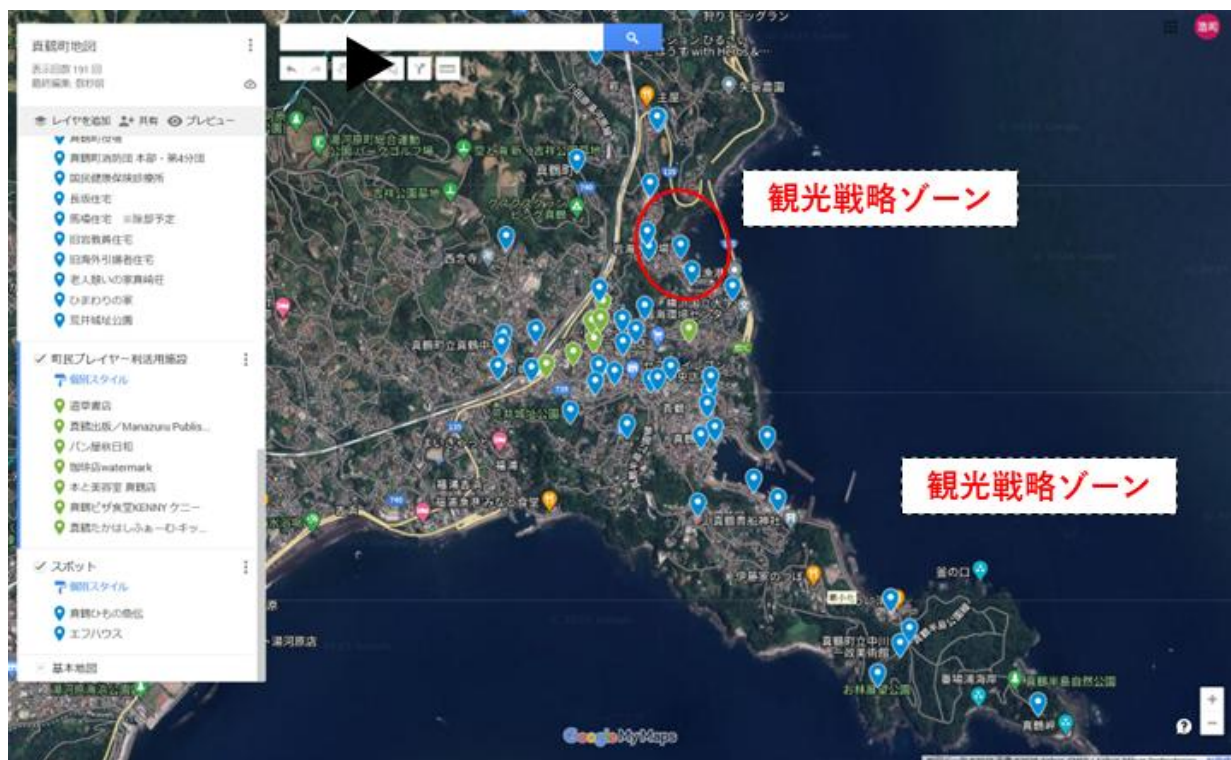


町民プレイヤーリストに反映

次年度以降に「事業者育成型公募」を実施、また、事業化・事業運営の際に必要なプレイヤーを初動期のワークショップの中で見つけ出すことが重要である。

②地域×公的不動産×プレイヤーマップ作成

今後、公的不動産再生にあたっては、地域（エリア）とプレイヤーによるエリアビジョンの作成を見据えて、各情報が横断した公的不動産×プレイヤーマップの作成を行った。



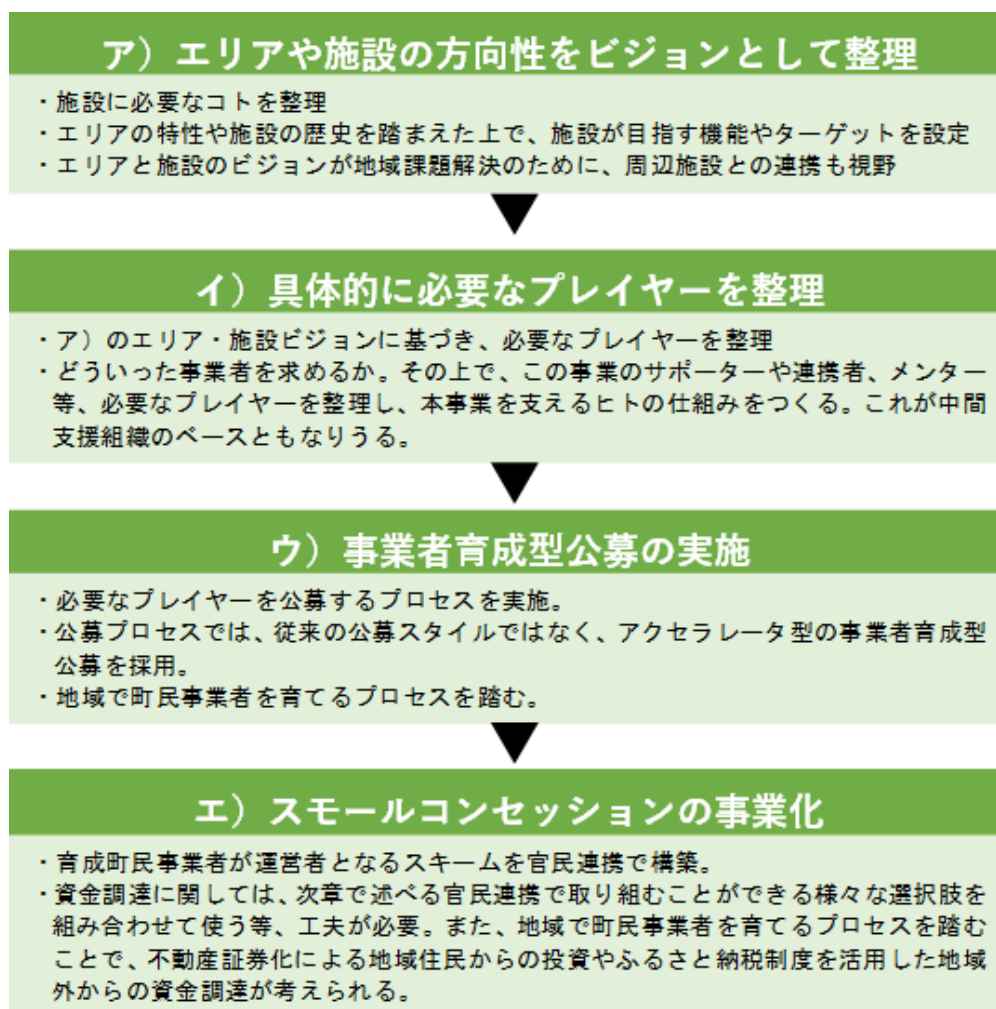
【図ー2 4 地域×公的不動産×プレイヤーマップ】

今後、公的遊休不動産活用の際に必要なものは、ビジョンとコンセプト。これらを固めていく際に、エリアのターゲットを決めていく上でも、周辺施設のコトとヒトが重要になる。

③次年度以降の活動【事業者育成型公募】

次年度以降の動きとして、ワークショップ・イベントの位置づけでも示したとおり、【実践】フェーズに入る。具体的に進める取り組みとそのポイントを掲載する。

次年度の取り組みとしては、ア) エリアや施設の方向性をビジョンとして整理→イ) 具体的に必要なプレイヤーを整理→ウ) 事業者育成型公募の実施→エ) スモールコンセッションの事業化につなげていく。

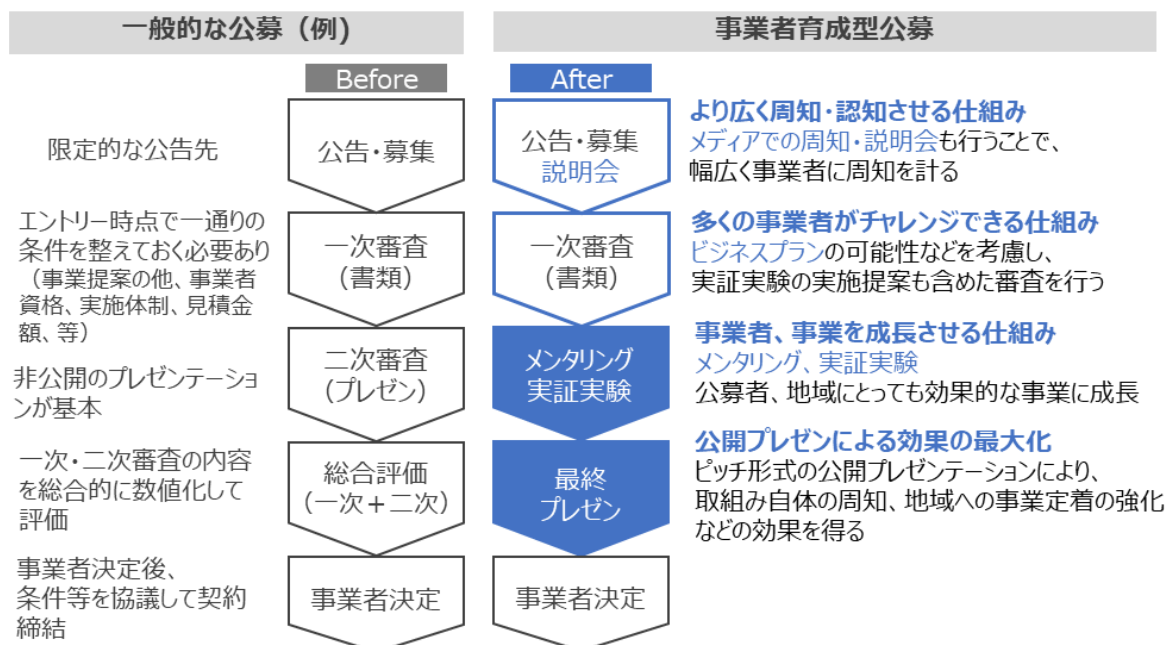


④公的不動産の事業者育成型公募

公的不動産のPPP/PFIによる民間活力導入の際に、確実性や資力信用力を求めるあまり、過大な募集要件を設定しがちである。そのことが原因で、地域外大企業にのみ門戸が開かれた状態の公募となり、マーケットがない地域では、応募者が全く集まらないという結果も珍しくない。

今回、過疎地域に指定されている真鶴町の公的不動産再生では、町民自らが事業者となり、関係人口を増やしながらスモールビジネスを生み出していく方法が好ましいと考えることができる。

そこで、相応しいのが、事業者を育成しながら公募を実施する「事業者育成型公募」である。メンターによるメンタリング、実証実験によるマーケティングを組み込むことで、応募者を育てながら選定する仕組みとなっている。



【図－２５ 事業者育成型公募とは？（エンジョイワークス作成）】

特徴として、応募者の事業計画によって、不動産の活用方法やスキームが変化するところにある。自治体もこのプロセスに参加することで、対象不動産野再生を徐々にすすめる中でも、公的不動産と民間事業者の最終的なスキームに対応できる。

▼プログラムのポイント▼

- 参加要件の高い一般的な公募ではなく、プログラムの中で事業者と事業を成長させる
- エリアビジョンに基づき、募集する事業者像を明確にして、やる気のある候補者をサポート
- 地域と協働したメンタリング体制と実証実験で事業を成長させる＋応援サポーターやファンを増やしていく

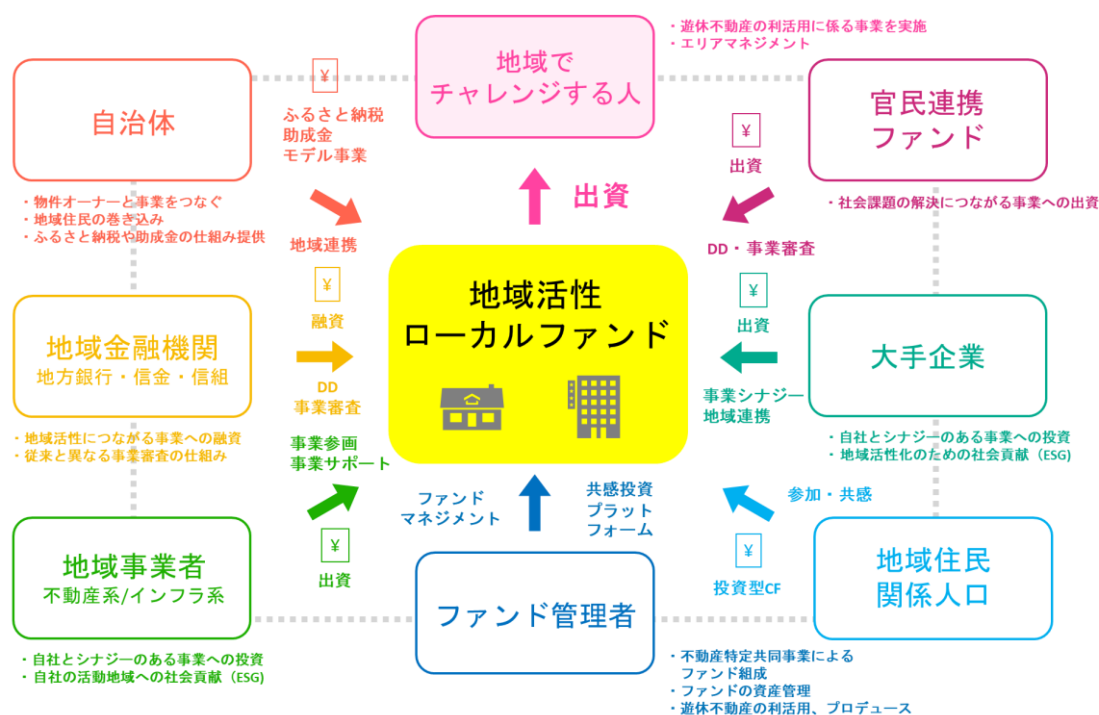


【図－２６ 事業者育成型公募のイメージ】

5-3. 官民連携ファンドスキームの検討

ここでは、公的不動産再生に必要なファイナンスを支える仕組みとして、地方公共団体をはじめ、多様なステークホルダーが関わる官民連携ファンドスキームの構築可能性について、調査活動を実施する。

地域活性化に寄与する公的不動産再生プロジェクトを地域で支える仕組みを整えることで、単発の公的不動産再生に留まらず、複数の公的不動産再生につながると考えることができる。また、地方公共団体を始め、地域金融機関、地域事業者、地域住民が支えることで、地域外企業や大企業、関係人口等の地域外からの投資を呼び込むことにもつながると考える。民間投資を呼び込むことが難しい過疎地域では、地域が支える構造をまず整えることが重要であると考ええる。



【図-27 官民連携ファンドスキームのイメージ (エンジョイワークス作成)】

(1) 官民連携ファンドスキームにおける地方公共団体の役割

公的不動産再生プロジェクトに地域の多様なステークホルダーが関わり、地域活性化につながるためには、まず、地方公共団体側が公的不動産を提供するだけでは、地域の合意形成を図ることは難しい。そのため、本事業では、公的不動産再生にあたって、地方公共団体が担う役割として、地方公共団体側だからこそ可能な資金調達方法の選択肢を拡げることが重要であると考え、その可能性調査を実施した。本事業で行った検討の状況は以下のとおりである。

選択肢	検討状況と今後の方針
1. 不動産特定共同事業の活用	①検討状況 ・本事業での具体的検討は進んでいない。 ②今後の方針 ・公的不動産に FTK を活用した事例は多く、対象施設の検討が具体化する段階で検討を行う。 ・その後の可能性として、 i) ファンドへの物件提供方法 ・定期借家契約 ・まとめたの現物出資 ii) ファンドの組成方法 ・スモールコンセッションの対象となる公的不動産の選定状況次第で以下の可能性を検討 A：1 物件ごとの組成 B：複数物件まとめたの組成
2. 官民連携ファンドの活用	①検討状況 ・官民連携ファンドの可能性として、地域金融機関への取り組み説明を実施。ワークショップへの参加を促進しながら、取り組みの意義を理解いただく活動を実施。 ②今後の方針 ・引き続き活動を実施しながら、公的不動産の再生への地域金融機関への関わりを検討していく。 関係者調整：民都機構・地域金融機関
3. ふるさと納税の活用による資金拠出	①検討状況 ・今回の公的不動産再生に、ふるさと納税型クラウドファンディングや企業版ふるさと納税の活用するにあたっての可能性を検討した。 ②今後の方針 ・抽出した解決すべき・整理すべき課題に基づき、庁内検討を進めていく。
4. 国・自治体の補助金・助成金の活用	①検討状況 ・補助金・助成金のリストを作成。その中で、本事業に関連するものを整理した。 ②今後の方針 ・引き続き、初動期においては、スモールコンセッションの枠組みを活用しつつ、事業化の際に活用できる補助金助成金の導入検討を行う。 ・過疎地域で活用できる「過疎地域持続的発展支援交付金」の導入も視野に検討を進める。

次頁以降で、ふるさと納税の活用、国・自治体の補助金助成金の活用の検討内容を記載する。

なお、本事業の対象施設におけるスモールコンセッションの事業手法（指定管理・管理委託・PFI・賃貸借等）は、事業者・事業内容が決まっていないため、今後の検討課題である。

（２）ふるさと納税の活用について

近年、地域活性化に対して、ふるさと納税の制度を活用する自治体が増えている。本調査では、公的不動産再生にあたって、地域外の個人や企業からの資金調達手段として考え、その可能性や今後検討すべき課題の整理を行った。

① ガバメントクラウドファンディング

ガバメントクラウドファンディングは、自治体が抱える問題解決のため、寄附金の使い道をより具体的にプロジェクト化し、そのプロジェクトに共感した人たちから寄附を募る仕組みとして活用されている。

真鶴町では、令和6年年11月にガバメントクラウドファンディングのプロジェクトを開設している。公的不動産再生に活用していく方向性の中で、以下の検討課題を整理する必要がある。

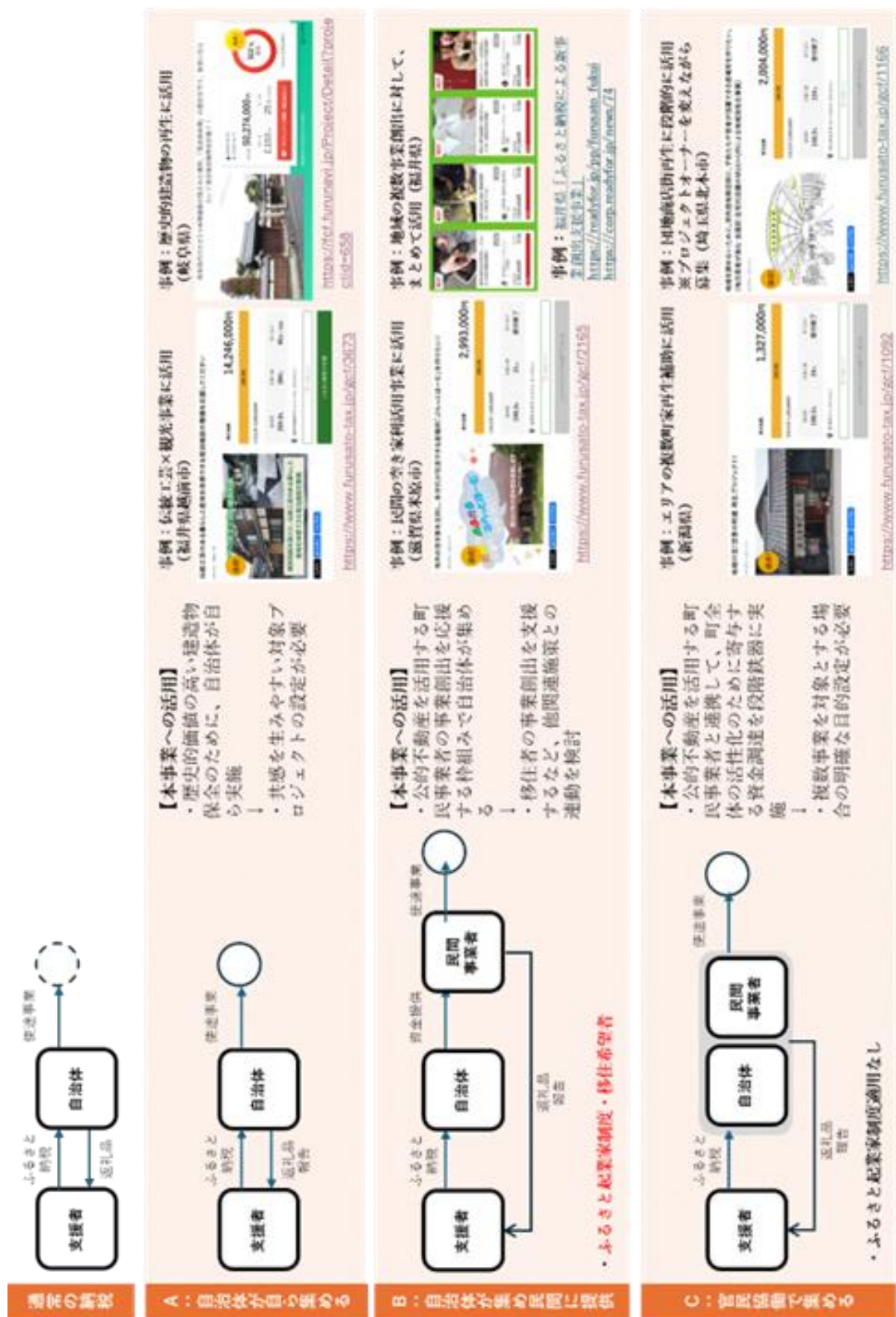
- i) “集めるのは、誰か？”
- ii) “何のお金を集めるのか？”
- iii) ガバメント型クラウドファンディングに頼らない事業計画と事業スキーム
- iv) その他
 - ・ 返礼品の設定・募集期間・準備期間

本調査では、i)、ii)の検討課題について整理を行った。実施主体の種類毎の資金の流れと事例（使い方）の整理を行った。（次頁に掲載）

集める主体に応じて、使途目的の内容が異なるのはもちろんのこと、エリアリノベーションのために、複数不動産を対象とするもの、さらに、プロジェクトの段階毎に事業主体を変化されている事例もある。今後、施設単独での活用に加えて、複数不動産や段階的運用も考え得ることができる。

iii)は、前項にて記載した官民連携ファンドスキームのスキームイメージのとおり、ガバメントクラウドファンディングの資金調達のみで事業計画を組み立てるわけではないので、怪傑できる課題である。

iv)は、今後対象施設において、事業を組み立てる中で、事業コンセプト、関わるプレイヤー、事業期間等を勘案しながら設定していくものとする。



【図－２８ ガバメントクラウドファンディングのタイプ別事例】

② 企業版ふるさと納税

企業版ふるさと納税も地域外の企業から資金調達できる仕組みである。真鶴町では、ガバメントクラウドファンディング同様に、既に活用に向けた環境が整備されている。ここでは、公的不動産再生にふるさと納税を活用していく上での検討課題を挙げ、活用するための対応策の検討を行った。

i) 課題整理と対応策

①自治体としての受け入れ体制整備

- ・ 総合計画・総合戦略・地域再生計画との連動、位置付け整理が必要。
- ・ 真鶴町は、既に企業版ふるさと納税のための計画が整備済み

▶【対応策】既存地域再生計画の内容組み換え

A：K P I の検討

B：地域再生計画「真鶴町まち・ひと・しごと創生計画」の修正案検討

②営業が課題

- ・ 町としては、企業版ふるさと納税をしてほしいという営業先の確保体制が整っていない。

▶【対応策】他自治体事例も含めて調査

次頁以降に、上記、対応策の検討内容・調査内容を掲載する。

ii) 対応策

①地域再生計画の内容組み換え

- ・第2期真鶴町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン総合戦略 の更新検討

A：該当箇所と考えられるKPIの検討

◆基本目標1 仕事をつくり、安心して働くことができるようにする

(1) 既存産業の活性化

①農業・水産業・石材業の振興

岩ガキ養殖事業、本小松石を使用した新商品開発、新規就農支援、農産物の需要拡大など、既存産業を活性化させる取り組みを進めます。

②新商品の開発支援

岩ガキや本小松石など、特産品を活かした新商品開発を支援します。

③ブランディングの推進

産業間の連携による各種イベントの開催や特産品のブランド化などを進めます。

④商工業の振興

事業承継支援や空き店舗の活用などを進め、商工業の振興を図ります。

▶ 空き店舗（遊休不動産）の利活用件数

→ 公的遊休不動産の取り扱い理屈を要検討

(2) 新しい仕事の創出

①サテライトオフィスの推進

ビジネスに資する地域課題（資源）や連携できる地元人材・事業者の発掘・提供、オフィスの開設等の側面支援といった地元受け入れに注力した官民連携の誘致を推進する中で、地元雇用や新しい働き方の創出、移住定住の推進といった暮らしを豊かにし、地域課題を解決するサテライトオフィス誘致を推進します。

②起業・創業の支援

創業支援セミナーなどを通じて、本町での起業・創業を支援します。

③新しい働き方の改革

シェアリング・エコノミーの推進などにより、本町での新しい働き方を可能にするほか、高齢者が元気に働けるよう支援します。

④商工業の振興

空き家や空き店舗の利活用を進め、新規出店を促すなど、商工業の振興を図ります。

▶ 既存事業者の新規出店件数

▶ 空き店舗（遊休不動産）の利活用件数

→ 公的遊休不動産の取り扱い理屈を要検討

▶ 創業件数

■ 具体的施策とKPI（重要業績評価指標）の一例

基本的方向	具体的施策	重要業績評価指標(KPI)
(1) 既存産業の活性化	①農業・水産業・石材業の振興 ②新商品の開発支援 ③ブランディングの推進 ④商工業の振興	・新規就農件数1件（毎年） ・漁業協同組合正会員数の維持（令和6年） ・石材売上額5.2億円（毎年）
(2) 新しい仕事の創出	①サテライトオフィスの推進 ②起業・創業の支援 ③新しい働き方の改革 ④商工業の振興	・サテライトオフィス認定件数1件（毎年） ・商工業新規創業件数5件（毎年）

→ 設定しているKPIを要調査

◆基本目標 2 新しい人の流れをつくる

(1) 新たな人の流れの創出

①移住・定住の促進

くらしかる真鶴を核とした試住体験や、空き家バンクの活用などを進め、移住・定住を促進します。

▶ 空き店舗（遊休不動産）の利活用件数
→ 公的遊休不動産の取り扱い理屈を要検討

②関係人口の創出

「真鶴ライフ観光デザイン アクションプラン」の具体化やサテライトオフィス誘致を進めるほか、SNSなど様々な情報媒体を用いたプロモーションや、未病、インパウンド、スタディツアーなど真鶴への新しい入口を開拓し、関係人口の創出を進めます。

(2) 真鶴の魅力向上

①観光施設等の整備

公衆トイレの整備・管理、観光案内板の整備、文化遺産や伝統文化の保護・活用、新しい生活様式への対応など、観光施設等の整備を行います。

▶ 文化遺産の保護・活用件数
→ 旧民俗資料館等の遺産にのみ適用可能

②町内美化の推進

真鶴の魅力を一層感じてもらうため、地域住民やボランティアと一丸となって清掃活動を行うなど、町内美化を推進します。

■ 具体的施策とKPI（重要業績評価指標）の一例

基本的方向	具体的施策	重要業績評価指標（KPI）
(1) 新たな人の流れの創出	①移住・定住の促進 ②関係人口の創出	・くらしかる真鶴利用の移住者数24人 (令和3年度～令和6年度) ・「真鶴ライフ観光デザインアクションプラン」で定める「具体的なアクション」8件 (令和3年度～令和6年度)
(2) 真鶴の魅力向上	①観光施設等の整備 ②町内美化の推進	・トイレ等観光施設の満足度80%以上 (毎年) ・不法投棄物0kg (令和6年)

→ 設定しているKPIを要調査

※参考：第1期真鶴町まち・ひと・しごと創生総合戦略の際には、以下が該当

- ・基本目標1 仕事を作り、安心して働くことができるようにする
 - 基本的方向2 新規事業の創出

・ 創業件数									
—	20件	H27年度 ～R1年度	1	4	7	6	22	40件	サテライトオフィス6件、テックラボ及び活用6件、月光堂活用3件、真鶴出版、真鶴町創業支援事業計画に係る創業件数24件
									○

- ・基本目標2 新しい人の流れをつくる
 - 基本的方向2 新たな流れの創出

・ 空き家利活用物件									
—	5件	H27年度 ～R1年度	0	1	2	1	3	7件	くらしかる真鶴、テックラボ、月光堂、ロコラボ2件、真鶴出版、パン屋
									○

B：地域再生計画「真鶴町まち・ひと・しごと創生計画」の修正案検討

1) の整理を踏まえ、地域再生計画への反映案を作成した。(赤字が変更部分の案)

i) 4 地域再生計画の目標

【数値目標】

5-2の①に掲げる事業	K P I	現状値 (計画開始時点)	目標値 (令和6年度)	達成に寄与する地方版総合戦略の基本目標
ア	雇用創出人数	0人	15人(累計)	基本目標1
イ	観光消費額	12.5億円	48億円(累計)	基本目標2
ウ	出生数	17人	75人(累計)	基本目標3
エ	町民満足度調査(住みやすいと感じる人の割合)	70.2%	80%	基本目標4
オ	創業件数	-	数値要検討	基本目標1
カ	空家利活用件数	-	※現時点で設定あるか?	基本目標1・2
キ	文化遺産の保護活用件数	-		基本目標2

ii) 5 地域再生を図るために行う事業

5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

○まち・ひと・仕事創生寄付活用事業に関連する寄附を行った法人に対する特例(内閣府)

：【A2007】

②事業の内容

ア 仕事をつくり、安心して働くことができるようにする事業

石材業や漁業、農業など既存産業の活性化を図るとともに新しい仕事を創出する事業。

【具体的な事業】

- 岩ガキ養殖事業、本小松石を使用した新商品開発、新規就農支援
- 産業間の連携による各種イベント開催や特産品のブランド化
- 地域課題解決型のサテライトオフィス誘致、シェアリングエコノミーの推進等
- 町民事業者による町内出店拡大の支援

イ 新しい人の流れをつくる事業

移住・定住の促進や観光施設等の整備等を実施することにより、新たな人の流れの創出や本町の魅力向上を図る事業。

- 試住体験事業や空き家バンクの活用
- SNSなど様々な情報媒体を用いたプロモーションやインバウンドなど本町への新しい入口を開拓
- 公衆トイレの整備・管理、観光案内版の整備、文化遺産や伝統文化の保護・活用など観光施設等の整備等
- 公的遊休不動産の利活用による町民事業者による新たな事業創出・拠点施設の整備

ウ 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる事業

郷土愛や地域愛を育む教育や安心して子どもを産み育てることができる子育て支援を充実させる事業。

- 住民参加型による公園や空き地の利活用の検討
- おもしろ体験隊や中学生グローバル人材育成、地域力を活かした体験活動
- 真鶴の豊かな自然や文化を活かした真鶴らしい教育等

エ 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する事業

地域の特性や時代に即した地域づくりや町民と協働したまちづくりを推進する事業。

- コミュニティバスの利便性向上や駅前ロータリーの安全性向上
- 有償ボランティア活動団体の充実や各種健診・健診、感染症対策など地域生活サービスの充実
- 自治会の活動を支援するとともに地域力を活かした子どもの体験活動や町民運動会などの推進等

※なお、詳細は第2期真鶴町まち・ひと・しごと創生総合戦略のとおり。

②営業施策について

営業施策は、まず、他市町村で空き家再生や公的不動産再生に活用している事例を納税対象事業内容・営業方法・戦略の観点で調査した。

○地域全体の空き家対策に対する事例

i) 内容

- ・ 中心市街地の空き家・空き店舗再生事業を通じて
移住・定住希望者を呼び込む

ii) 営業方法

- ・ 町長自ら、先進自治体や企業訪問を積極的実施 →全国的に人脈拡大
- ・ 共感企業トップに対して、トップセールスを実施
- ・ 事業内容・企業版ふるさと納税制度のメリット説明

iii) 戦略

- ・ 寄附企業のPRを新聞・マスコミに情報提供・周知。

○固有の古民家利活用に対する事例

i) 内容

- ・ 旧中山家住宅公的不動産再生プロジェクト

ii) 営業方法

- ・ 要調査

iii) 戦略

- ・ 要調査

**移住・定住希望者を利便性の高い
中心市街地に呼び込み活性化につなげる**

移住・定住希望者を利便性の高い中心市街地に呼び込み活性化につなげる

事業費
17,500 千円

寄附額
7,500 千円 (2016 年度)
6,000 千円 (2017 年度)

寄附企業
○ロイヤル化粧品株式会社
◇他3社

数値目標

- 寄附・空き店舗利用期間
1年 (2016年3月) ~3年 (2018年3月)
- 寄附・空き店舗利用期間
2人 (2016年3月) ~9人 (2018年3月)

プロジェクトのゴール

- ① 空き家・空き店舗リフォーム事業
・活用できる空き家・空き店舗の確保
- ② モデルハウスとして活用することを条件に、リフォーム費用の一部を助成
- ③ 空き家・空き店舗活用事業
・リフォームした建物をモデルハウスとして活用し展示会等を実施

取組のポイント

町長自ら先進自治体や企業への訪問等を積極的にを行い、町の発展について熱意をもって説明することで、全国的に強固な人的関係を形成しました。その過程において、町の発展に共感した各企業のトップに対し、事業内容や企業版ふるさと納税の制度及びメリットを説明可能な資料を用いて丁寧に説明するといったトップセールスを行った結果、ロイヤル化粧品株式会社等の企業に寄附をいただきました。本事業の内容説明及び寄附企業のPRについては、町広報紙への掲載や新聞・TVなどのマスコミに情報提供するなど幅広く実施しています。

茨城県八千代町 企業版ふるさと納税

八千代町にある中山家は、醤油醸造等、多くの事業により財を成した大地主でした。母屋は、明治二十七年築、木造瓦葺平屋建てです。令和四年十二月に建物と敷地が寄付され、公的不動産となりました。

**旧中山家住宅
公的不動産再生
プロジェクト**

未来予想図！

都心から約六十キロ
程よい田舎に観光拠点を
都心から車で約一時間
おとなも子ども
みんながホッとする懐かしさと
ワクワクする新しさ
人と人が繋がり
賑わいを生み出す
観光拠点を整備します。

企業の皆様のご支援、ご協力をお願いいたします。

上の未来予想図のように、旧中山家住宅をイベントや交流スペース等、地域に賑わいを生み出す観光拠点として整備するための関連事業に活用させていただきます。

寄付金の使途

寄付受付金額 **10万円**

（３）国・自治体の補助金助成金の活用について

事業費発生の範囲は未整理なので最終事業費に含まれるない可能性もあるが、事業検討段階においても、しっかり費用負担がある。ここでは、次年度以降の活動費用捻出も意識して、現時点で当事業に活用可能な国関連の補助金・助成金のリストを整理した。（次頁以降に掲載）

第6章 次年度以降の取り組みについて

本事業の成果を踏まえて、次年度以降の取り組みを以下に記す。

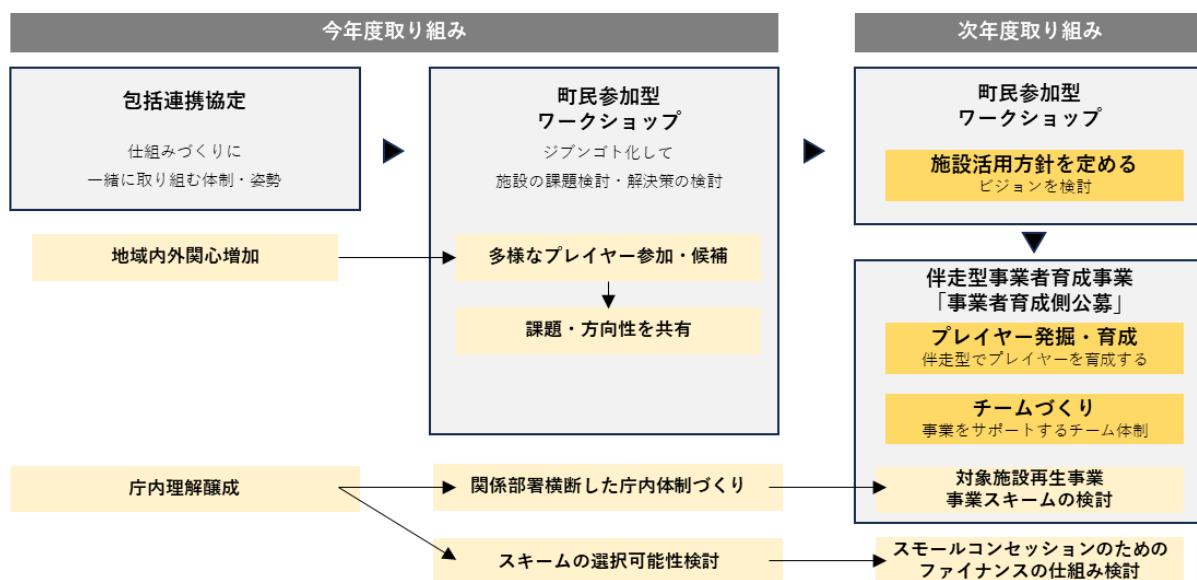
6-1. 本事業の成果

本事業は、真鶴町を導入検討先の地方公共団体として選定後、真鶴町との間でスモールコンセッションに関する包括連携協定を締結したことから始まった。

本協定の特徴として、特定施設の官民連携事業に関して、包括連携協定の当事者のみでスキーム検討するのではなく、地域住民を検討に巻き込みながら公的不動産再生の仕組みを検討することで、以下の成果を得られた。

【成果】

- ・ 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、スモールコンセッ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、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官民で取り組むことの合意形成が図られた。
- ・ 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。



【図-30 今年度の取り組みと成果】

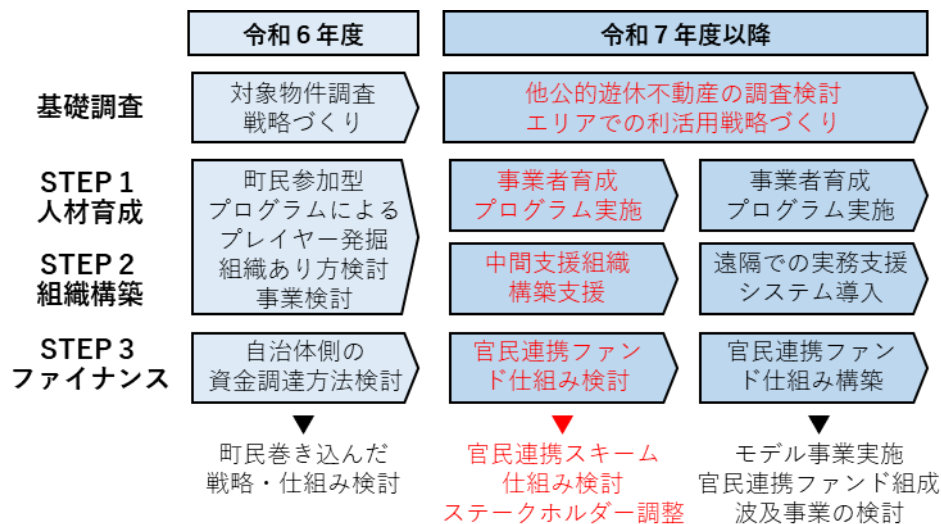
それぞれの実施内容の本事業での結果概要を以下に記載する。



【図一31 実施項目に対する成果】

6-2. 次年度以降の取り組みについて

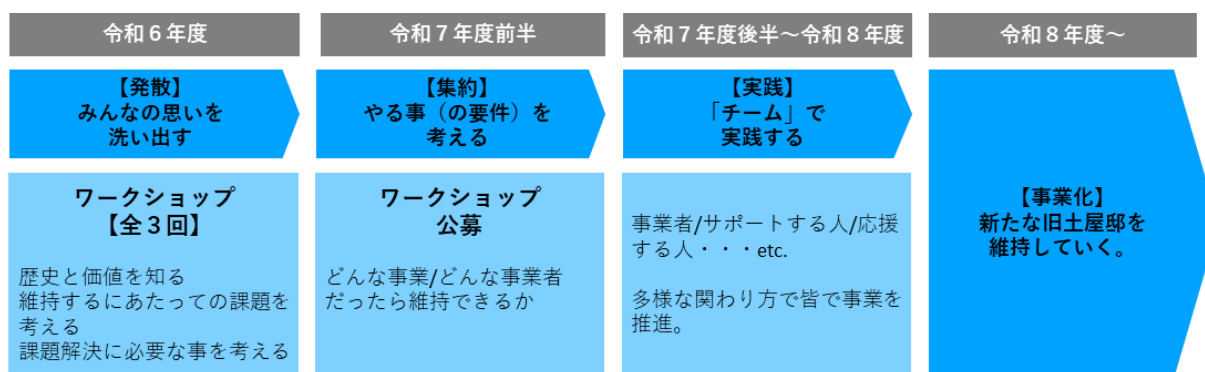
本調査の成果を踏まえ、当初の3ケ年計画の次年度以降の取り組みを実施する予定である。次年度以降は、対象施設における事業化に向けて、事業者育成プログラムの実施し、町民事業者の発掘育成を行う。



【図-32 次年度以降のSTEP毎取り組みイメージ】

【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。
- ・対象施設の事業を推進するプレイヤー・メンター・サポーターのチームづくりを実施する。
- ・庁内含め、事業化に向けたスキーム検討に取り組む。



【図-33 次年度以降の事業進め方】