

遠州の小江戸 「みんなが主役のまちづくり」実現に向けた旧津倉家利活用検討調査

国登録有形文化財に登録された築130年超の古民家「旧津倉家」を中心に、子どもから大人までの多世代や、事業者・団体など多様な関係者が、まちの魅力を認識し誇りをもちながら、地域や分野の垣根を超えて連携できるよう、古民家の利活用方策を検討する。

遊休公的施設の概要



- ・所 在：磐田市掛塚1099番地1
- ・竣 工：1889年（明治22年）
- ・構 造：木造2階建、瓦葺
- ・規 模：主屋、土蔵（51.32㎡）等の附属あり
- ・建築面積：238.96㎡
- ・延べ面積：348.09㎡
- ・敷地面積：1,529.25㎡
- ・規 制：第2種中高層住居専用地域
- ・改修履歴：なし
- ・その他：
 - 国登録有形文化財／周辺に複数の登録文化財
 - 文化財保存活用区域（地域計画）
 - 磐田市沿岸部未来ビジョン対象
 - 「かけラボ」（掛塚の空き家魅力発信拠点）設置



遊休公的施設の現状・施設の課題

- 【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10年（平成26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800,000円/年

【現状】

- ✓ 掛塚湊は江戸期より水運の拠点として栄え、「遠州の小江戸」と称された歴史的地域。
- ✓ 旧津倉家は掛塚有数の豪商邸。平成26年市へ寄贈、現在は「みんなと倶楽部」へ管理委託。掛塚まつりやまち歩き等、地域と連携して保存・活用中。同団体は創立10周年。旧津倉家を守り活かし、湊町の賑わい再生を目指している。
- ✓ 令和7年度、地域おこし協力隊3名が旧津倉家内に「かけラボ」を開設。ワークショップ等を通じ新たに3名の参画希望者が現れるなど機運が高まっている。

【課題】

- ✓ 高まりつつある機運を継続的な取組に接続し、公的施設単体で完結させず、周辺の歴史的建造物や地域資源と面で活かす持続可能な方向性（収益性・担い手・安全性・景観）を設計する必要がある。

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）

【経緯】

平成26年：旧津倉家住宅を市が寄贈受領、みんなと倶楽部が管理開始
 令和2年：同団体を県が「ふじのくに文化財保存活用・推進団体」に認定
 令和3年：文化庁長官が磐田市文化財保存活用地域計画を認定（掛塚地区を保存活用区域に位置付け）
 令和4年：区域内登録文化財「旧掛塚郵便局局舎」が蕎麦店として開業
 令和5年：旧津倉家が国登録有形文化財の登録を受け、活用期待が高まる
 令和7年：地域おこし協力隊が「かけラボ」を運営、ワークショップ等で参画者を掘り起こす

【行政内部の連携】

建築住宅課・文化財課が中心となり、かけラボ設置やプレイヤー発掘の企画を展開。
 自治デザイン課と連携しワークショップ開催を支援。
 今後、観光やプロモーション面で新設のスポーツ文化観光部等とも連携を図る。

【予算調整状況】

令和8年度 特になし



かけラボ



遠州の小江戸 「みんなが主役のまちづくり」実現に向けた旧津倉家利活用検討調査

既存施設を活用すべき理由

- ✓ 旧津倉家は江戸屋と号して江戸時代から材木商・両替商を営み、明治期に廻船問屋として繁栄した豪商邸で、湊の賑わいの象徴としての歴史的価値が高い。
- ✓ 見学問合せ等から潜在需要が見込まれ、文化と歴史を伝える拠点として適する。
- ✓ 掛塚祭り等で多数の来訪者が集い交流の核となっている（R6 いじまい掛塚秋 150人）。
- ✓ 「かけラボ」を設置したことで、地域の方が、より親しみやすい場所となっている。

実現に向けた活動内容

- ・平成26年の寄贈以降、みんなと倶楽部を中心に理解者・協力者と情報交換
- ・理解ある人々を募っており、34名の会員に加え、活動を支援する賛助会員は80名を超える
- ・ワークショップ開催するほか、オンラインプラットフォームでアイデアを募集
 - 11月「空き家×掛塚の魅力を考えよう」（約40名）
 - 2月「テーマにわかれてお店などのプランを考えよう」（約20名）
- ①飲食②コミュニティ③スポーツ④移住・観光⑤占い
⇒滞在したときに周辺資源も含めて魅力を発信する必要がある
津倉家単体の活用ではなく、周辺の含めた面的整備が必要
- ・民泊の可否調査
条例・消防要件および設備費用の見積りを踏まえ、当面見送り
- ・予算検討（令和8年度）
実施主体、実施手法の方針が定まらず、予算化に至らなかった
- ・外部助言
令和7年度第2回地域力創造アドバイザー会議（総務省）で情報収集。



地域課題

- ✓ 人口減・高齢化と空き家増、若年層の関与機会不足による運営力確保。
- ✓ 周辺文化財・商店・河川景観とつなぐ回遊導線や駐車・公共交通・歩行者空間の確保。
- ✓ 管理団体の負担緩和、世代交代などによる新陳代謝の促進。
- ✓ 来訪データの取得・ブランド・多言語を含む情報発信力の強化。
- ✓ 地域への強い愛のある人々がより一層活躍できる場の創出。

専門家に求める内容

- ①エリアビジョンと合意形成
かけラボ等を活用したワークショップの設計・運営支援、合意形成の進め方の設計
ステークホルダーマップ作成と役割分担（行政・管理団体・事業者・住民）の整理
将来像と景観・回遊の基本方針（観光計画・景観計画と整合）の文書化
- ②施設現況調査（保存・安全と面的整備）
文化財保護・建築基準・消防・衛生等の法令確認、段階的整備案の策定
面的回遊の改善（動線・サイン・照明・休憩）と公共交通・デマンド交通との接続方針の整理
- ③市場調査
市場調査で使用する実施要領、事業概要説明書、ヒアリングシート等の作成
参画見込みのある事業者を発掘に向けた市場調査（アンケート調査・サウンディング調査）の実施
事業アイデア、事業条件（期間、事業手法、リスク分担等）、市場環境の確認
必要に応じて、現地見学会を開催
- ④事業手法検討
市場調査の結果を踏まえ、事業手法の比較、リスク分担、事業条件の整理
初期投資・運営費・維持管理費の整理及び資金調達方法の検討
（補助金、企業版ふるさと納税、クラウドファンディング等）
ターゲット設定およびターゲット別需要予測、価格・稼働率の設定根拠の提示
事業者募集要項・評価基準等の作成支援（地域貢献・保存配慮・人材育成の加点設計）

今後のスケジュール

【本事業】		【全体】	
令和8年5月	事業者決定	令和8年3月	かけラボの新運営方針決定
令和8年6月～	事業期間	令和8年4月～	地域の関心を醸成（ワークショップ等）
令和9年1月			サウンディング調査（不動産・建設業者等）
令和9年2月	成果報告		プレイヤーの発掘育成（かけラボ運営）
令和9年3月	事業完了	令和9年4月	必要予算の洗い出し
		令和9年8月	令和10年度予算要求
		令和10年度	事業開始

地域への効果等

- ✓ シビックプライドの醸成、主体性のあるまちづくりの実行
- ✓ 空き家を資源と捉える意識の普及
- ✓ 担い手の育成・雇用の創出
- ✓ 面的な来訪回遊と消費拡大
- ✓ 文化財保全とにぎわいの両立モデルの確立
- ✓ 他地域への波及。PPP/PFI等のノウハウ獲得。



遠州の小江戸

「みんなが主役のまちづくり」実現に向けた旧津倉家利活用検討調査

参考資料一覧

No,	資料名
参考資料 1	公共施設カルテ（旧津倉家）
参考資料 2	掛塚みんなと倶楽部の概要
参考資料 3	かけラボの概要
参考資料 4	磐田市沿岸部未来ビジョン（概要版）
参考資料 5	いわた文化財だより
参考資料 6	対象施設写真