

令和7年度 スモールコンセプション形成推進事業

(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)

その1: [真鶴町]

[株式会社エンジョイワークス]

事業の概要

〈自治体・地域が抱える課題〉

- 著しい人口減少と少子高齢化の進行による神奈川県下唯一の「過疎地域」指定。
- 民間から譲り受けた公的不動産（PRE）が増加し、行政単独での維持管理が限界。
- 地域で空き家を利活用でき、まちづくりを牽引する「担い手の育成」が急務。
- 高まる移住需要の受け皿と地域からの施設保存の要望。

〈目指すこと〉

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

チャレンジ1:

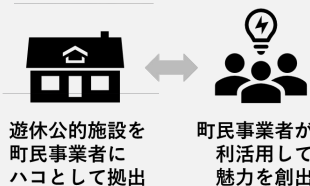
町民の想いを“ビジョン”として言語化。

チャレンジ2:

町民事業者を地域で発掘・育成・公募し、担い手を創出。

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。



対象エリア・施設

対象エリア:

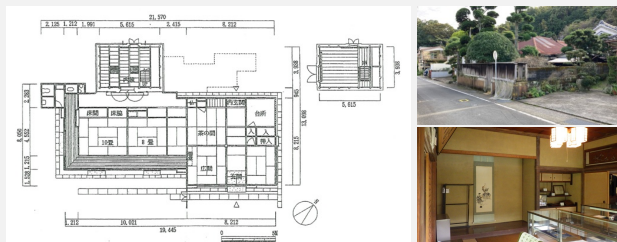
神奈川県
足柄下郡
真鶴町

対象施設:「旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）」

- ・地域の産業を支えた由緒ある寄贈古民家。
- ・昭和初期建築の歴史的価値を持つ物件。
- ・老朽化と維持管理費増大により令和6年に閉館。

面積: 7.05km²
※神奈川県内で
2番目に小さな町

人口: 6,511人
※令和4年度人口
統計調査より



調査内容

〈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」

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。

「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“地域共創型公募プロセス”にチャレンジ

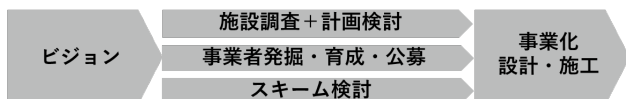
○一般的な公募プロセス



○民間提案型公募プロセス



○地域共創型公募プロセス



〈調査内容とフロー〉

- ①ビジョン策定: ワークショップやSNSを通じて町民の想いを言語化し、「町民の想いをつなぐ公募要件」をビジョンとして策定。
- ②市場調査: 地域金融機関や地元起業家をメンターに迎え、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。
- 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を土台に、実態調査を通じた価値の再評価→未来につなぐ耐震診断 + 保存を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・コストを検討。
- ④スキーム検討: 地域共創型プロジェクトに地域内外の投資を呼び込む資金調達スキームの検討。



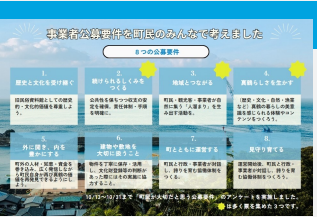
令和7年度 スモールコンセプション形成推進事業
(地域再生モデルの構築に向けた旧真鶴町民俗資料館利活用検討調査)

その1: [真鶴町]
[株式会社エンジョイワークス]

調査結果

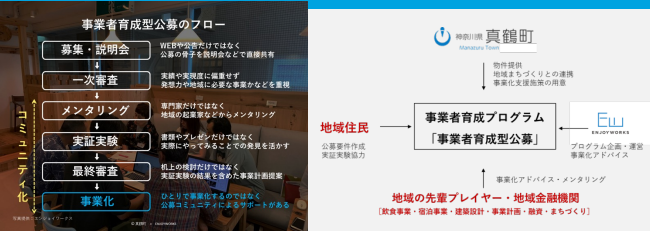
①ビジョン策定：町民の想いをビジョン＝公募要件に

- ・町民の“想い”を言語化するプロセスを経ることで、町民それぞれの「残したい」という想いからみんなで「未来につなぐ」という方向性が示された。
- ・さらに、公募要件としてまとめることで、未来に施設をつなぐことができる事業者を選定するために、“続けられる仕組み”“安定した収益構造”などを盛り込んだ要件を整理することができた。



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

- ・公募を実施するための体制づくりを通じて、地域への取り組み周知とともに、地域プレイヤー、地域金融機関の協力を得ることができた。
- ・従来の公募では現れることがない5組の多様な事業者候補・アイデアが生まれた。また、2組のサポーターも顕在化。
- ・自治体の中でも、点から面（エリア）に複数遊休施設の利活用検討のきっかけになった。



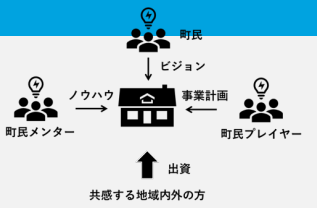
③施設調査：保存・継承・利活用の三方よしの方向性を導く

- ・施設を並行して検討することで、保存・継承・利活用が共存した施設改修の方向性や要件が整理できた。同時に、事業者の公募も同時並行で進める中で、所有者である自治体の負担すべき工事区分も整理できたことで、自治体組織内部の検討も円滑に進めることができた。



④スキーム検討：地域が参画できるスモールコンセプションを目指す

町民がビジョンをつくり、町民が事業計画を検討し、町民がノウハウを提供してブラッシュアップするスモールコンセプションに、地域外からの投資を呼び込むスキームを検討。
賃貸借をベースにしつつ、所有者【官】と賃借人【民】の資金調達の幅を拡げるために、FTKファンドやGCF、企業版ふるさと納税等を検討。



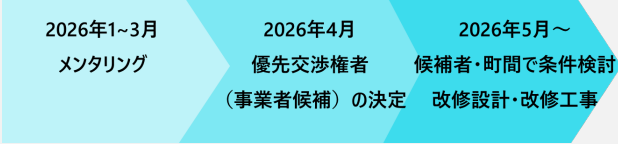
施設用途：宿泊、飲食、体験施設等 事業手法：賃貸借
【事業化の方向性】 事業条件や事業期間：事業者候補と令和8年度協議予定
利活用にあたっての条件や課題：持続可能な事業条件を設定予定

事業形成のポイント

- 地域の参加できる入り口を増やし地域共創の体制をつくる
・地域の中で、“想い”を載せる方、事業を計画する方、事業をブラッシュアップする方、事業を応援する方に対して、事業検討のプロセスの中で参加できるきっかけを提供することで、多様なステークホルダーが事業に関わることができる体制をつくること。
- 公的遊休施設再生を起点にまちなか空き家の面的再生を考える
・点から面（エリア）で遊休施設（空き家）再生を目指して、事業者育成型公募のような地域で伴走する仕組みをつくることで、取組自体の持続性・自走化を図ることができる。
- 地域共創のビジョンとプロセスの共有することの重要性
・地域で事業者や担い手を育成するビジョンをプロセスの共有が、官民連携×地域共創の体制をつくる。

今後の方針とスケジュール

○今後の事業化スケジュール



○町全体のまちづくりへ波及する仕組み

・事業者育成型公募で生まれた事業者候補に対して、まちなかの他遊休公的施設や民間空き家を受け皿に、継続して事業化サポートすることで、本施設での取り組みを町全体に波及させる。

