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）

報　告　書

令和８年３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　本業務の概要 1

１―１．業務の目的 2
１―２．事業化の背景 3
（１）真鶴町の地域特性と過疎化の進行 3
（２）「美の基準」によるまちづくりの文脈 4
（３）真鶴町のポテンシャルと課題 5
（４）公的不動産（PRE）の増加と維持管理の限界 6
１―３．事業化の必要性 7
１―４．業務の流れ 10

第２章　本業務の内容 11

２－１．前提条件の整理 11
（１）地方公共団体及び対象地域の現状と課題 11
（２）地方公共団体の上位計画との関連性 13
（３）対象施設の現状と課題 17
（４）既に実施している調査や整備の状況 18
（５）関係する規制・法令等の整理 20
２－２．エリアビジョン検討 24
（１）実施内容１｜想いを言語化するリアル会議の設定【町民参加型ワークショップ】 26
（２）実施内容２｜プロセスを伝える場・プロセスに参加できる場の設定 33
（３）実施内容３｜地域の想いをビジョン＝公募要件としてまとめ、未来の事業者につなげる 48
２－３．施設調査 49
（１）実施内容１｜施設調査 50
（２）実施内容２｜概略改修設計・概略工事費算出 101
（３）実施内容３｜文化財登録にあたっての整理 111
２－４．市場調査 115
（１）事業者育成型公募とは 116
（２）事業者育成型公募プログラムの実施 120
（３）事業者育成型公募プログラムの実施結果 143
２－５．事業手法の検討 145
（１）想定される事業手法の検討 145
（２）事業スキームの検討 146

第３章　事業化の方向性.....148
（１）活用用途の方針.....148
（２）想定される事業手法.....148
（３）想定される事業者像.....148
（４）想定される事業条件や事業期間.....148
（５）利活用にあたっての条件や課題.....148

第４章　今後の進め方.....149

４－１．事業化に向けたスケジュール案の検討.....149
４－２．地方公共団体視点での本事業の評価と視点.....150
４－３．町全体への波及と面的再生への展開.....151
（１）顕在化した事業者とアイデアの他施設への誘導（町全体への波及）.....151
（２）人材育成からはじめるまちづくりの 3STEP.....152

第 1 章　本業務の概要

本業務は、国土交通省総合政策局が推進する「スモールコンセッション形成推進事業」の一環として採択されたものであり、神奈川県真鶴町に位置する遊休公的施設「旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）」を対象とし、地域主導型の持続可能な再生モデルを構築することを主たる目的としている。

我が国において、人口減少と少子高齢化が急速に進行する中、地方公共団体が保有する公共施設等の老朽化問題は深刻度を増している。特に、財政規模の小さな地方公共団体においては、大規模な PFI（Private Finance Initiative）やコンセッション方式の導入は、事業規模や民間事業者の参入意欲の観点から困難なケースが散見される。こうした背景の下、地域の実情に即した小規模かつ柔軟な公民連携（PPP）の取り組みとして「スモールコンセッション」の概念が注目されている。

１－１. 業務の目的

本業務では、以下の 3 点を具体的な達成目標として掲げ、調査および検討を実施した。

第一に、「地域共創による公的不動産再生モデル」の確立である。

従来の公共施設整備において一般的であった「行政が仕様を決定し、民間が請け負う」という一方通行のプロセスではなく、構想段階から地域住民や潜在的な地元事業者を巻き込み、ビジョンを共有しながら事業を形成する「共創（Co-creation）」のアプローチを採用する。これにより、施設のハード面での再生のみならず、地域コミュニティの再構築というソフト面での再生を同時に達成することを目指す。

第二に、「担い手」の発掘と育成による持続可能性の担保である。

施設を再生したとしても、それを運営する主体（プレイヤー）が不在であれば、事業は持続しない。本業務では、外部の大手事業者を誘致するのではなく、地域に根差した「町民事業者」を発掘・育成し、彼らが主体的に運営に関与できる「事業者育成型公募」のスキームを構築する。これは、地域内経済循環を促進し、真鶴町の自律的な発展に寄与するものである。

第三に、「点」から「面」への波及効果の創出である。

旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）という象徴的な施設の再生を起点（点）とし、そのプロセスで培われたノウハウ、人材、コミュニティを、町内に点在する他の空き家や遊休施設（面）へと展開する仕組みを構築する。これにより、単一施設の利活用に留まらず、エリア全体の価値向上（エリアリノベーション）を図ることを究極的な目的とする。

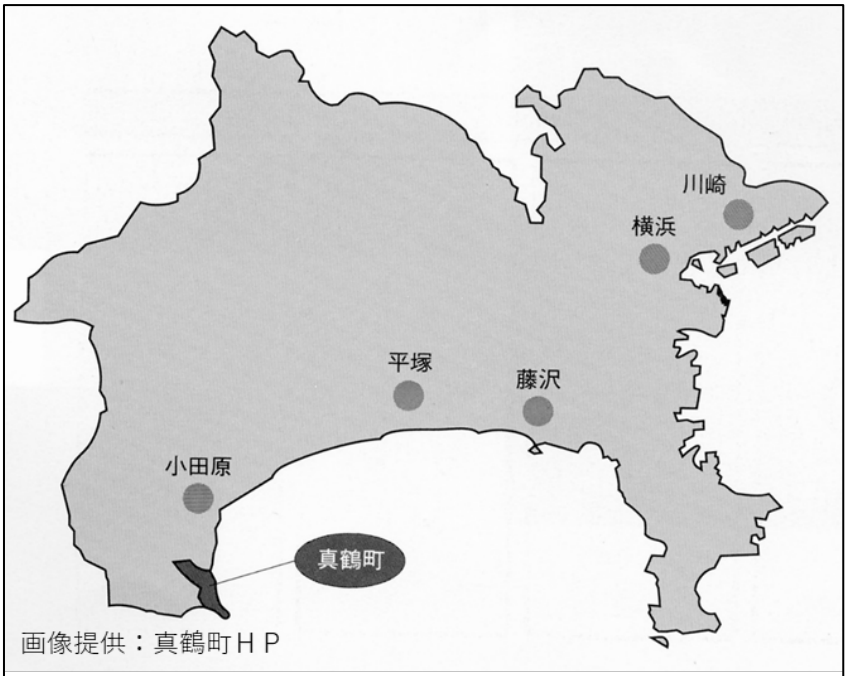
１－２. 事業化の背景

（１）真鶴町の地域特性と過疎化の進行

神奈川県南西部に位置する真鶴町は、面積 7.05 平方キロメートルと県内で 2 番目に小さな地方公共団体でありながら、豊かな自然環境と「本小松石」の産地としての歴史、そして風光明媚な港町の景観を有している。

しかし、その小規模さゆえに人口減少の影響をダイレクトに受けており、平成 29 年（2017 年）には神奈川県下で唯一、「過疎地域自立促進特別措置法」に基づく過疎地域に指定された。 令和 4 年度の人口統計調査によれば、町の人口は 6,511 人（2,946 世帯）であるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計等によれば、今後 20 年間で人口が 4,000 人を下回る水準まで減少することが予測されている。

この急激な人口減少は、地域経済の縮小、コミュニティ機能の低下、そして税収減による行政サービスの維持困難という複合的な危機をもたらしており、従来の延長線上にはない抜本的な地域再生策が求められている。



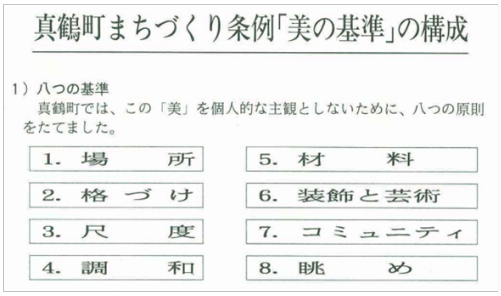
【図表１－１：真鶴町の位置・基礎情報】

（２）「美の基準」によるまちづくりの文脈

真鶴町には、全国的にも稀有なまちづくり条例である「美の基準」が存在する。平成６年に施行されたこの条例は、数値的な規制ではなく、「場所」「格づけ」「尺度」「調和」「材料」「装飾と芸術」「コミュニティ」「眺め」という８つの原則に基づき、真鶴らしい風景と生活環境を守り育てることを目的としている。

バブル期の開発圧力に対抗して生まれたこの条例は、町民の中に「自分たちの町の風景は自分たちで守る」という強い意識（シビックプライド）を醸成してきた。本事業においても、効率性や収益性のみを追求した開発は受け入れられず、この「美の基準」の精神を継承し、現代的に解釈・実践できる事業モデルが必要とされている。これは、真鶴町における事業化の特殊性であり、同時に最大の強みでもある。







出典：真鶴町ＨＰ

“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。

【図表１－２：真鶴町まちづくり条例について】

（3）真鶴町のポテンシャルと課題

真鶴町では、2010 年頃より移住者による空き家を活用した宿泊・飲食・美容室・書店等の開業が増加している。開業する移住者は、地域と連携しながら、地域の魅力向上の取り組みや発信を積極的に行っており、新たな移住需要の呼び込みに寄与している。

移住需要が高くなる一方で、利活用可能な空き家発掘や住居の確保に課題を持ち、真鶴町としては、この高い移住需要をうまく地域活性化につなげた取り組みを行うことができていない。



画像提供：真鶴町



画像提供：真鶴町



画像提供：真鶴町

【図表１―３：移住者による開業店舗】

（４）公的不動産（PRE）の増加と維持管理の限界

人口減少と並行して深刻化しているのが、公的不動産（PRE：Public Real Estate）の問題である。真鶴町では、行政需要の変化により生じた遊休施設に加え、民間から寄贈や譲渡を受けた歴史的建造物等が増加傾向にある。これらの不動産は、適切に活用されれば地域の魅力を高める資産となるが、現状では維持管理コストのみが増大する「負債」としての側面が強まっている。

特に、本業務の対象である「旧真鶴町民俗資」料館（旧土屋邸）」は、昭和初期に建築された歴史的価値の高い建物であり、平成 12 年（2000 年）より民俗資料館として公開されてきた。しかし、建物の老朽化に加え、展示内容の固定化による来館者の減少、そして維持管理費の負担増という課題に直面し、2024 年 9 月末をもって閉館となった。この施設の再生は、単なる建物改修ではなく、町の文化財行政と公的不動産マネジメントのあり方を問う試金石となっている。

（５）対象施設における利活用検討の取り組み

そこで、真鶴町では、令和 6 年度に対象施設「旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）」を未来につなぐ活動をスタートさせた。同年度中に、3 回の町民ワークショップを開催しながら、地域・町民の方の“想い”を洗い出すことに専念した。

ワークショップの中では、”残してほしい”という意見とともに、”一方でこのままではいけない””未来につなぐためにはどうしたらよいか？”といった、未来に向けた意見も挙がったことが、本年度の本事業の取り組みにつながっている。



【図表１―４：対象施設における令和６年度の取り組み】

１－３. 事業化の必要性

真鶴町では、用途を終えた学校や資料館等の町が所有する建物や町に寄付された古民家が近年増加し、その建物の維持、今後の利活用、または処分の方法に、限られたリソースの中で対応に苦慮していた。そこで、スモールコンセッションという新たな官民連携のもと、地域課題の解決及びエリア価値の向上に資することを目指し、本事業に取り組むこととした。

そうしたことから、本事業では、一つの遊休公的施設の事業化を通じて、地域課題の根本である「財政」「人材」「仕組み」という３つのボトルネックを解消することで、スモールコンセッションをエリア価値の向上に寄与する事業として実施することにした。

本事業における「財政」「人材」「仕組み」の課題解決の視点は以下のとおりである。

第一に、**「カネ（財政）」の課題解決**である。

人口減少に伴う税収減の中で、将来にわたり全ての公共施設を行政単独で維持管理することは不可能である。旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の再生においては、民間活力を導入することで、改修・運営に係る行政コストを最小化（あるいはゼロ化）し、さらに賃料収入等による歳入確保を図る必要がある。これは、行政経営の健全化に直結する喫緊の課題である。

第二に、**「ヒト（人材）」の課題解決**である。

真鶴町では、高齢化の進行により地域の担い手が不足している一方、移住者や若者の中には「真鶴で何かを始めたい」という潜在的な意欲を持つ層が存在する。しかし、これまでの行政プロセスでは、こうした小規模なプレイヤーが参入する障壁が高く、彼らの活力を取り込めていなかった。本事業を通じて、地域内で事業者を育成・輩出することは、施設運営のみならず、将来の真鶴町を支えるリーダーを育てることと同義であり、地域存続のために不可欠な投資である。

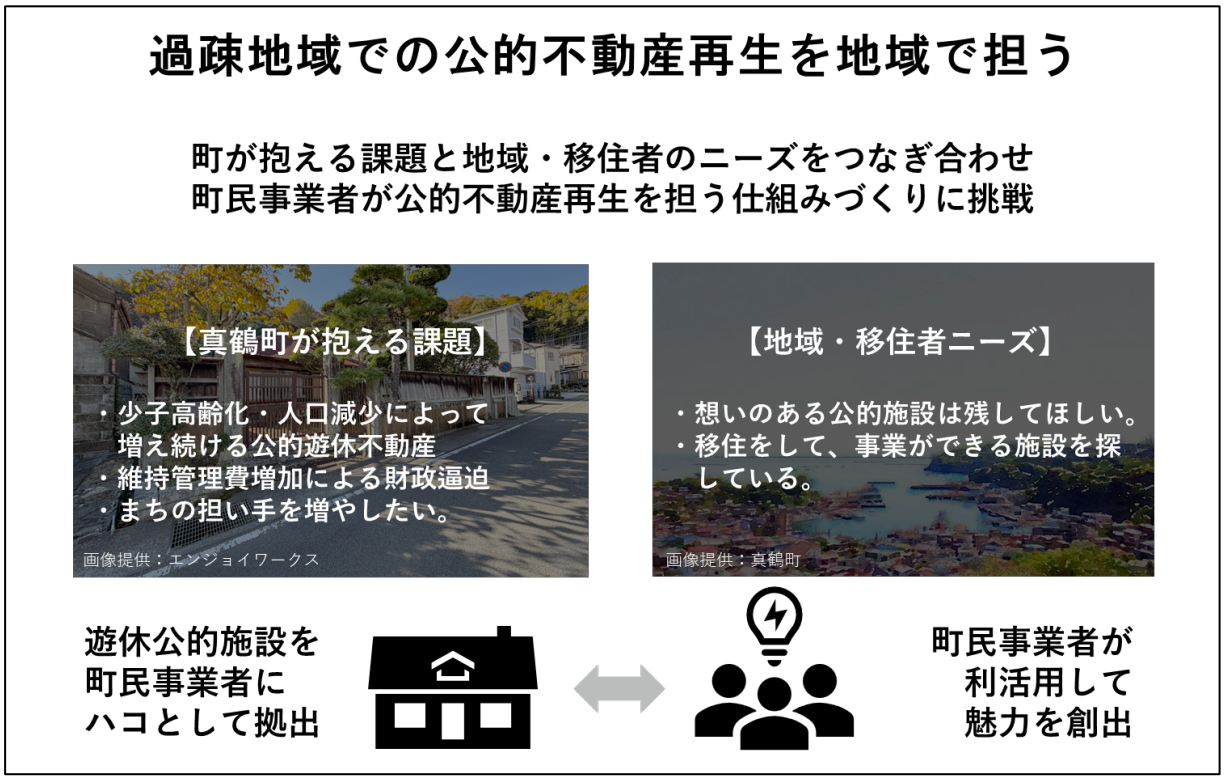
第三に、**「仕組み（システム）」の課題解決**である。

これまで、空き家対策や観光振興、文化財保護といった施策は、縦割りの行政組織の中で個別に実施されがちであった。本事業は、これらを横断的に繋ぎ、不動産再生を地域活性化のエンジンとするための統合的な「仕組み」を構築するものである。スモールコンセッションという手法を確立することで、今後の PRE 活用における標準モデルとなり、行政の意思決定プロセスの高度化に寄与する。

これらの課題に対するアプローチとして、本事業では、単なる公的施設の利活用に留まらず、地域の再生に寄与するための事業を目指していく。

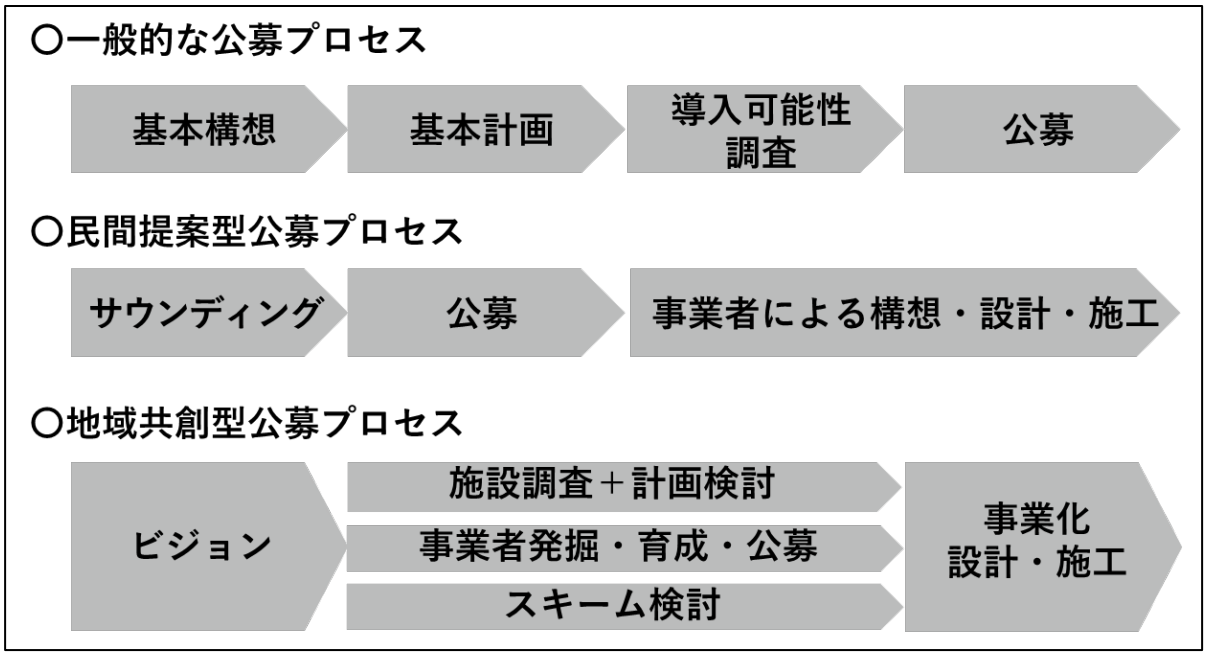
具体的には、真鶴町側の課題と地域・移住者ニーズを結びつける取り組みとして、町民事業者によるスモールコンセッションを位置づけ、地方公共団体が所有する遊休公的施設を町民事業者にハコとして拠出し、町民事業者が利活用して魅力を創出し、地域の価値を向上していく仕組みづくりを展開していく。

過疎地域である当該対象地であるからこそ、本事業は、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を作り出す事業として進めることが重要である。



【図表１―５：本事業の目的】

一方で、従来の公募プロセスでは、もともと事業者の発掘に課題を有する過疎地域である当該地域においては、事業者が顕在化しない、または、事業者が現れたとしても、地域の合意が得られずに撤退してしまうという、ハードルやリスクが生じると想定し、新しい形での公募プロセスに取り組んでいる。その新しい形とは、「ビジョン」を基に、「施設調査」「事業者発掘・育成・公募」「スキーム検討」を、地域を巻き込みながら同時並行で進めていく地域共創型の公募プロセスである。そうすることで、地域事業者が参画しやすく、構想⇆市場調査の手戻りリスクが低くできるプロセスとなる。



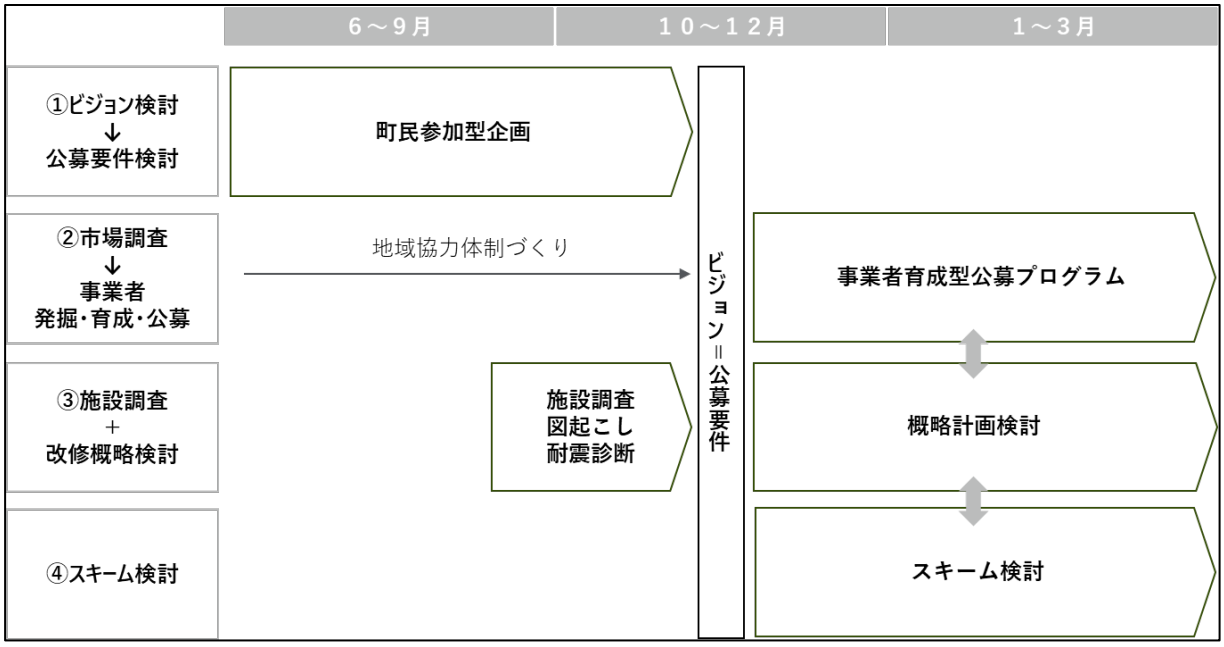
【図表１―６：従来の公募プロセスと地域共創型プロセスの比較】

１－４.業務の流れ

本業務は、令和 7 年度（2025 年度）を通じ、以下の 4 つのフェーズを有機的に連動させながら実施された。各フェーズは単独で完結するものではなく、相互にフィードバックを行いながらスパイラルアップを図るプロセスデザインがなされている。

フェーズ	時期	主な実施内容	目的・成果
1. ビジョン 検討	令和 7 年 6 月～10 月	・町民参加型ワークショップ ・公式 LINE での意見収集 ・現地草刈りボランティア	「みんなの土屋邸」としての将来像を共有し、公募要件の核となる「8 つのビジョン」を言語化する。
2. 施設調査	令和 7 年 9 月～12 月	・実測調査、図面起こし ・耐震診断 ・文化財登録可能性の検討	建物の物理的・法的なポテンシャルと課題を洗い出し、改修方針のベースを構築する。
3. 市場調査	令和 7 年 11 月～ 令和 8 年 1 月	・事業者育成型公募の開始 ・説明会の開催 ・メンターによる伴走支援	従来の入札では現れない潜在的なプレイヤーを発掘し、対話を通じて事業計画を育成する。
4. スキーム 検討	令和 8 年 2 月～3 月	・最終審査 ・事業化検討 ・事業スキーム詳細設計 ・資金調達方法の確定	定量的・定性的評価に基づき、最適な事業者と契約形態（賃貸借等）、および資金計画を確定させる。

【図表１－７：今年度実施内容】



【図表１－８：今年度実施スケジュール】

第２章　本業務の内容

２－１.前提条件の整理

（１）地方公共団体及び対象地域の現状と課題

真鶴町は、「半島」という地理的閉鎖性と、首都圏からの至近性という二面性を持つ。産業構造としては第三次産業が主体である中で、平成 30 年には 130 万人以上の観光客数を誇っていたものの、コロナ禍を経て 100 万人を上回るなど回復傾向ではあるが、当時の水準までは戻らず、観光客の減少や商店街の団体が自然消滅してしまう例も見られ、商店街の衰退が進んでいる。特に、2010 年代に 30 軒を超えていた宿泊施設数はコロナの影響もあり 20 軒程度になるなど「泊まる・食べる」といった滞在型観光の受け皿が不足しており、日帰り観光が主流となっているため、地域への経済波及効果が限定的であるという構造的な課題がある。

一方で、平成 28 年策定の観光グランドコンセプト「幸せをつくる真鶴時間」や 2018 年策定の「真鶴ライフ観光デザイン アクションプラン」で掲げられた「真鶴時間」が、コロナ禍以降のリモートワーク普及に伴い、真鶴町の豊かな自然環境とゆったりとした時間の流れとして再評価され、クリエイティブ層や子育て世代の移住相談が増加している。令和元年には転出者数を転入者数が上回り、人口の社会増が見られた。あわせて、空き家改修を前提とした国の「ローカル 10,000 プロジェクト」活用に関する個別相談や、地域おこし協力隊への応募検討に関する問い合わせが寄せられるなど、クリエイティブ分野での活動や地域参画を志向する層からの関心が具体化している。また、令和 11 年開校予定の小中一貫校を見据えた教育移住に関する相談も見られるほか、県西地域の移住ツアー事後アンケートでは真鶴町への関心を示す回答が多数を占めるなど、子育て世代を中心とした移住意向の高まりがうかがえる。これらの層は、既存の地域コミュニティとの接点を求めており、旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）のような「地域の顔」となる施設が、新旧住民の交流拠点（サードプレイス）として機能することが期待されている。

※各統計引用元：まなづるの統計（令和 4 年度版）、真鶴データブック 2023

幸せをつくる
真鶴時間
Find happiness in Manazuru

真鶴ライフ観光デザイン　アクションプラン　～全体構成～

本アクションプランは以下の 11 のプロジェクトで構成されています。

基本戦略	プロジェクト	具体的なアクション	P
1．真鶴人づくり	① 町民を巻き込んだ「観光まちづくり」の推進	グランドコンセプトの共有	3
		「美の基準」の再認識	
		観光ガイドの育成	
	② 学校教育を通じて子どもたちに真鶴町の魅力を知ってもらう取り組みの推進	真鶴町を知り未来へ伝える	4
		地域行事への積極的な参加	
2．受入態勢づくり	③ 宿泊施設や飲食店のおもてなし及びサービス向上	観光協会及び商工会を中心に各組合を主体とした情報交換会や勉強会などの実施	5
		“一人旅”受入態勢の整備	
	④ 二次交通の利便性の向上（インフラ整備を含む）	交通事業社との連携	6
		レンタサイクル事業の充実	
	⑤ 分かりやすい町案内	観光案内板の設置（歩行者用）	7
		標識（サイン）の設置（車用）	
	⑥ インバウンド対策	真鶴人との交流と通じて日本のマナーを学び、楽しむ	8
	⑦ マーケティング	真鶴町の観光に対する意見等の共有	8
3．観光資源の掘り起し及び改善	⑧ 観光交流の場づくり	体験プログラムづくり	9
		まちあるきツアーの造成	
		観光モデルコースの設定	
	⑨ 価値の再認識	歴史・文化の勉強会	10
		真鶴町お林保全協議会との連携	
	⑩ 特産品の開発及び普及	真鶴らしいお土産・特産品の開発	11
		期間限定の新メニューの開発	
		小松石の活用	
		まご茶漬け・いか爆弾の普及	
4．一元的な情報発信とプロモーション	⑪ 効果的なプロモーションの展開	インターネット環境を活用した真鶴の魅力の発信	12
		看板の作成	
		パンフレットの充実	

※第４次真鶴町総合計画　後期基本実施計画　事業を記載（以下、【総合計画】）。

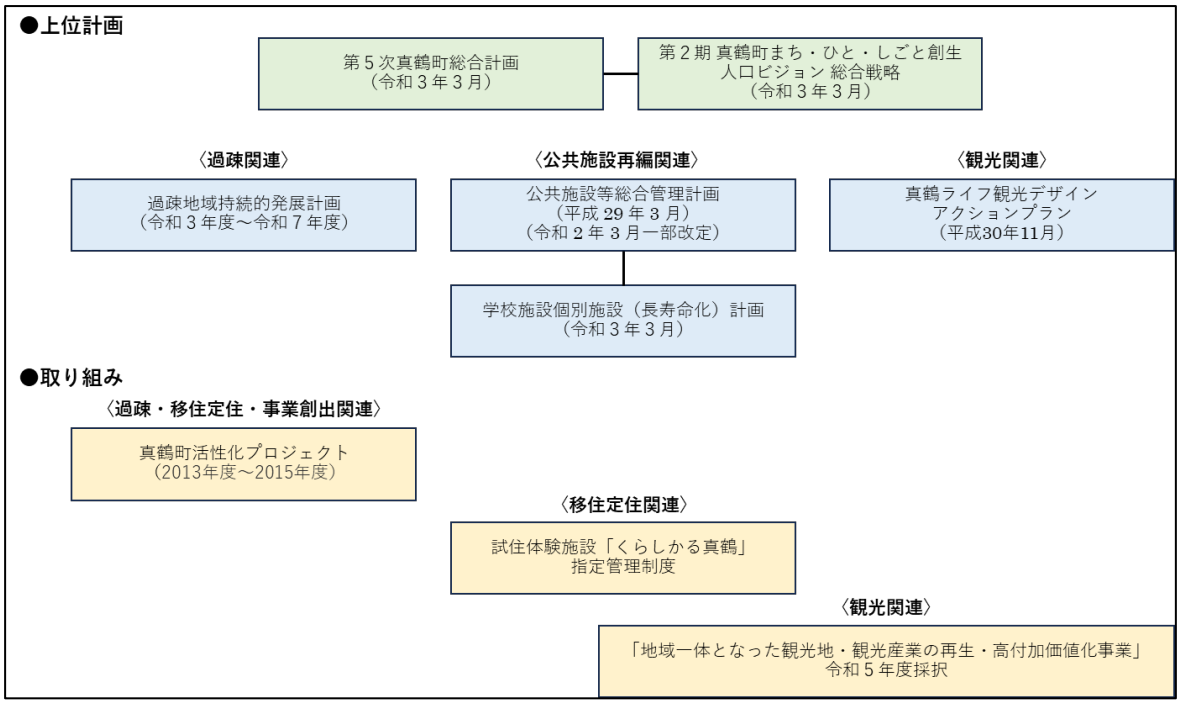
【図表２―１：「真鶴町ライフ観光デザイン」のロゴ・アクションプラン】

（２）地方公共団体の上位計画との関連性

真鶴町の上位計画について、記載する。

ｉ）真鶴町全域の計画と取組

真鶴町の上位計画と過年度までの取組を見てみると、「過疎」「公共施設再編」「観光」分野が軸に据えられ、「移住定住」「事業創出」といった具体的取組が展開されている。



【図表２－２　上位計画と関連施策】

【上位計画】

関連分野	上位計画名	概要および本事業（取り組み）との関連性・考察
総合計画	第 5 次真鶴町総合計画　後期基本計画（令和 7 年 5 月）	基本構想における「誰もが住み続けたいと思えるまち」の実現に向け、地域資源の活用と協働のまちづくりを推進する施策として位置づけられる。
総合戦略	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（令和 3 年 3 月）	人口減少対策や地方創生に向けた方向性を示す。本事業による移住促進や事業創出を通じた「担い手確保」が、同戦略の目標達成に寄与すると考察される。
過疎関連	真鶴町過疎地域持続的発展計画（令和 3 年度～令和 7 年度）	過疎対策の重点項目として、移住・定住の促進、地域産業の振興、集落機能の維持が掲げられており、本事業による交流人口・関係人口の拡大はこれに直結する。
公共施設再編関連	公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定、令和 2 年 3 月改定）	公共施設の総量縮減が求められる中、本事業対象となる遊休施設を「多機能化・複合化」し民間活力で維持する方針は、同計画のアクションプランに合致する。
	学校施設個別施設（長寿命化）計画（令和 3 年 3 月）	学校施設の長寿命化と適正配置を目指す。本事業で構築するスモールコンセッションの仕組みは、将来の学校跡地等の活用モデルとしても応用可能である。
観光関連	真鶴ライフ観光デザインアクションプラン（平成 30 年 11 月）	地域資源を活かした観光まちづくりを推進。本事業で創出される宿泊・飲食等の機能が、新たな観光の受け皿となり滞在型観光の推進に繋がる。

【図表２－３　関連上位計画】

※上位計画掲載先

第 5 次真鶴町総合計画　後期基本計画（令和 7 年 5 月）
https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/soshiki/seisakusuishin/seisakusuishin/3639.html
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（令和 7 年 3 月）
https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/soshiki/seisakusuishin/seisakusuishin/1188.html
過疎地域持続的発展計画（令和 3 年度～令和 7 年度）
https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/soshiki/seisakusuishin/seisakusuishin/2063.html
公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定、令和 8 年 3 月改定予定）
https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/soshiki/zaimu/shisankeiei/3953.html
真鶴町学校施設個別施設（長寿命化）計画（令和 3 年 3 月）
https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/soshiki/kyouiku/kyoikusomu/3038.html
真鶴ライフ観光デザインアクションプラン（平成 30 年 11 月）
https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/material/files/group/18/Find_happiness_in_Manazuru_actionplan.pdf

【具体的取り組み】

また、具体的取り組みと成果は以下のとおりである。

〇真鶴町活性化プロジェクト

2013 年度から 2015 年度にかけて真鶴町が実施した、過疎対策や移住・定住の促進、地域における事業創出を目的としたプロジェクト。この取り組みを通じて、移住者や地域プレイヤーが活動しやすい土壌が蒔かれ、その後の空き家活用やクリエイティブ層の移住、新たなビジネス創出につながる重要な契機となった。

〇試住体験施設「くらしかる真鶴」

民間から町に寄贈された空き家（公有物件）を活用した、真鶴町への移住希望者向けのお試し暮らし体験施設。指定管理者制度を利用して運営されており、移住検討者が一定期間滞在しながら、実際の生活環境や通勤、物件探しを体験することができる。単なる宿泊場所の提供にとどまらず、滞在中の町歩きなどを通じて地域のコミュニティに触れる機会を提供し、移住へのハードルを下げる役割を担っている。

〇「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」

観光需要の回復と、地域・観光産業の「稼ぐ力」の強化を目的とした観光庁の補助事業。真鶴町では、商工会青年部等を主体とする地域事務局が作成した地域計画が令和 5 年度に採択されている。この計画に基づき、16 の事業者が参加し、地域一体となって宿泊施設や観光施設の高付加価値化に向けた改修（15 施設）、景観を損ねる廃屋の撤去（1 施設）、実証実験（1 件）、面的 DX 化計画（1 件）などが集中的に支援・推進されており、エリア全体の魅力向上を図る取り組みとなった。

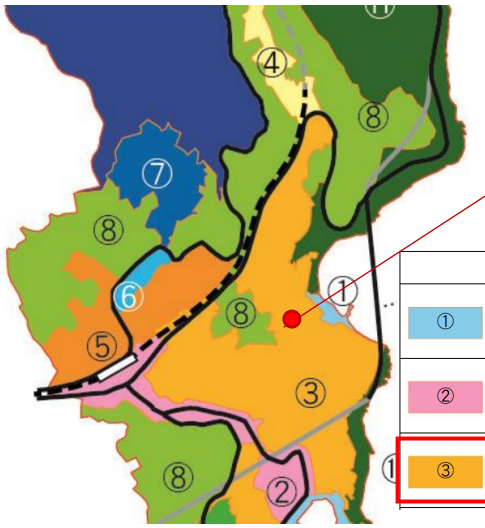
※掲載内容
試住体験施設「くらしかる真鶴」試住体験施設「くらしかる真鶴」
https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/soshiki/toshikeikaku/toshikeikaku/1187.html
「地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業」
https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/soshiki/sangyoukankou/kanko/2576.html

ⅱ）対象施設に係る上位計画での位置づけ

【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。



	地区区分	土地利用の方針
①	臨海地区	真鶴町の観光と産業を発展させるための核として、臨海地区としての特徴を活かした土地利用と再開発を誘導する。
②	商業地区	真鶴半島及び真鶴港の玄関として又導入路としての魅力とにぎわいのある商業地区として整備・誘導する。
③	普通住宅地区 甲地区	既存の住宅地として用途の混在を認めながら環境の保全と修復を進める。

【図表２－４　土地利用計画図】



【図表２－５　観光戦略ゾーン位置図図】

（3）対象施設の現状と課題

対象施設の現状と課題を記載する。

ⅰ）基礎情報：

・名称：旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）

・所在地：神奈川県足柄下郡真鶴町岩 596

・敷地面積：800.26 ㎡

・延べ面積：225.31 ㎡（主屋 197.11 ㎡、蔵 28.20 ㎡）

・構造：木造平屋建て（一部 2 階）、土蔵造

・竣工：主屋（大正震災後）、蔵（明治期）

ⅱ）建築的価値

・石材業で財を成した土屋家の邸宅であり、良質な本小松石を用いた石垣や基礎、銘木を多用した座敷など、真鶴の繁栄を今に伝える貴重な近代和風建築である。地域住民からは「町の宝」として愛されており、解体ではなく保存・活用を望む声が圧倒的に多い。

ⅲ）課題（物理的）

・長期間の雨漏りによる小屋組の一部腐食。

・旧耐震基準の建物であるが、耐震診断は未実施。大規模な集客施設とするには耐震補強が必須と考えられる。

・実測図面が不足しており、施設調査の必要がある。

ⅳ）課題（法的）

・現在の用途は「資料館」であるが、一定規模飲食や宿泊施設へ転用する場合、建築基準法の用途変更手続きが必要となる。これに伴う既存不適格の是正や、消防法の適合（自動火災報知設備の設置等）がハードルとなる。

ⅴ）課題（維持管理）

・約 260 万円/年（令和 5 年度実績）

・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、令和 6 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。

（4）既に実施している調査や整備の状況

過去に実施された簡易な建物調査では、主屋の傾きや床下の湿気等が指摘されていたが、本格的な改修計画の策定には至っていなかった。また、庭園の植栽管理等はボランティア団体によって行われていたが、継続的な維持体制は確立されていなかった。本業務では、これまでの断片的な情報を統合し、事業化に足る精度の高い現況把握を行った。

なお、過去に実施された調査や改修履歴の状況は、以下に掲載する。

ⅰ）これまでの用途

・住居→店舗兼用住宅→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】平成 28 年度入館者数：568 名(開館日数　123 日)
平成 29 年度入館者数：484 名(開館日数　114 日)
平成 30 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）

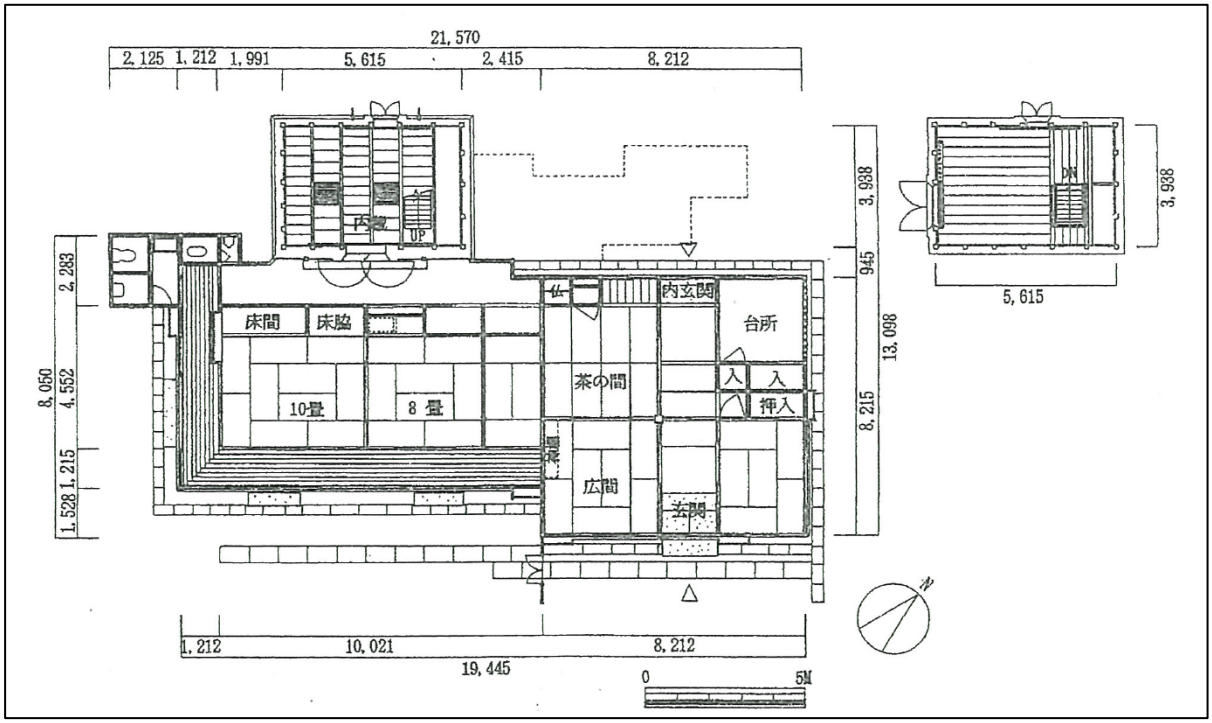
ⅳ）施設修繕実績

・大規模修繕の実績がない。

【修繕実績】平成 29 年度：なし
平成 30 年度：雨どい修繕・雨漏り修繕・水道管修繕
令和元年度：門柱補修
令和 5 年度：屋上・屋根補修

ⅴ）建物調査実績

・過去に実施された建物調査は、神奈川県教育委員会が平成 12 年に実施した「神奈川県近代和風建築調査報告書」が最後の記録となっている。また、建物の実測図面が存在せず、正確な規模や耐震性能の把握ができていないことから、本事業の施設調査では、実測調査から図起こしを経て、状況把握・計画検討に至る検討を実施した。



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

【図表２－６　現状存在する図面】

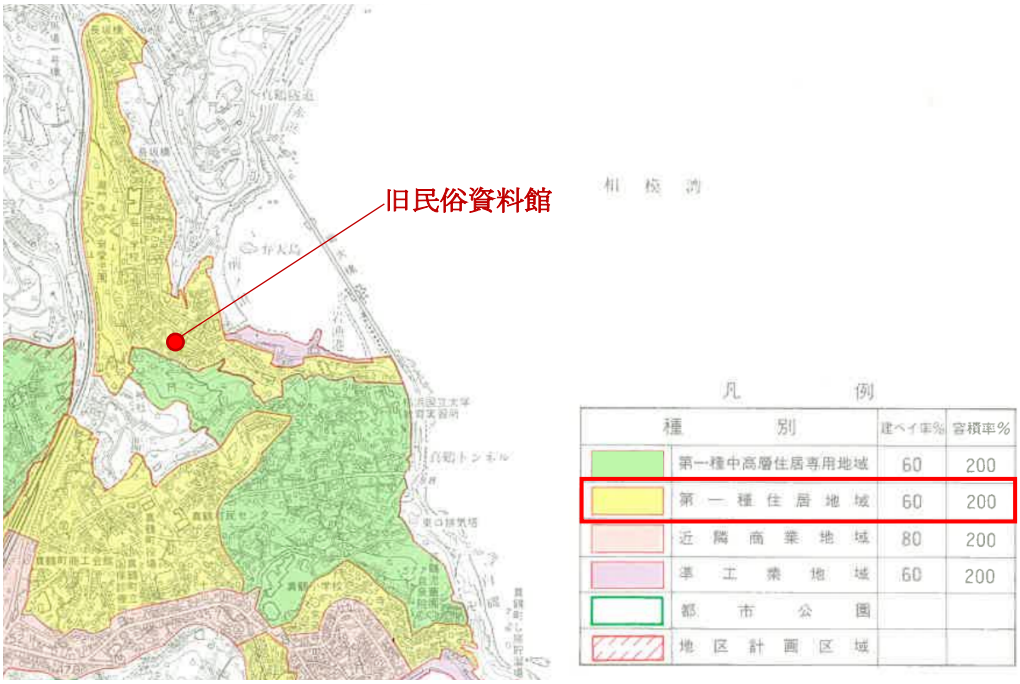
（5）関係する規制・法令等の整理

対象施設に関係する規制・法令等の整理を行う。

ⅰ）都市計画・建築制限

●用途地域：第一種住居地域

・第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）。宿泊施設や飲食店（床面積制限あり）の立地は可能。



【図表２－７　都市計画図】

ⅱ）条例

●真鶴町まちづくり条例（美の基準）

・外観の変更（色彩、素材、形態）については、美の基準に基づくデザインコードの遵守と、まちづくり審議会等での協議が必要となる。特に、周囲の景観と調和しない看板や派手な装飾は厳しく制限される。

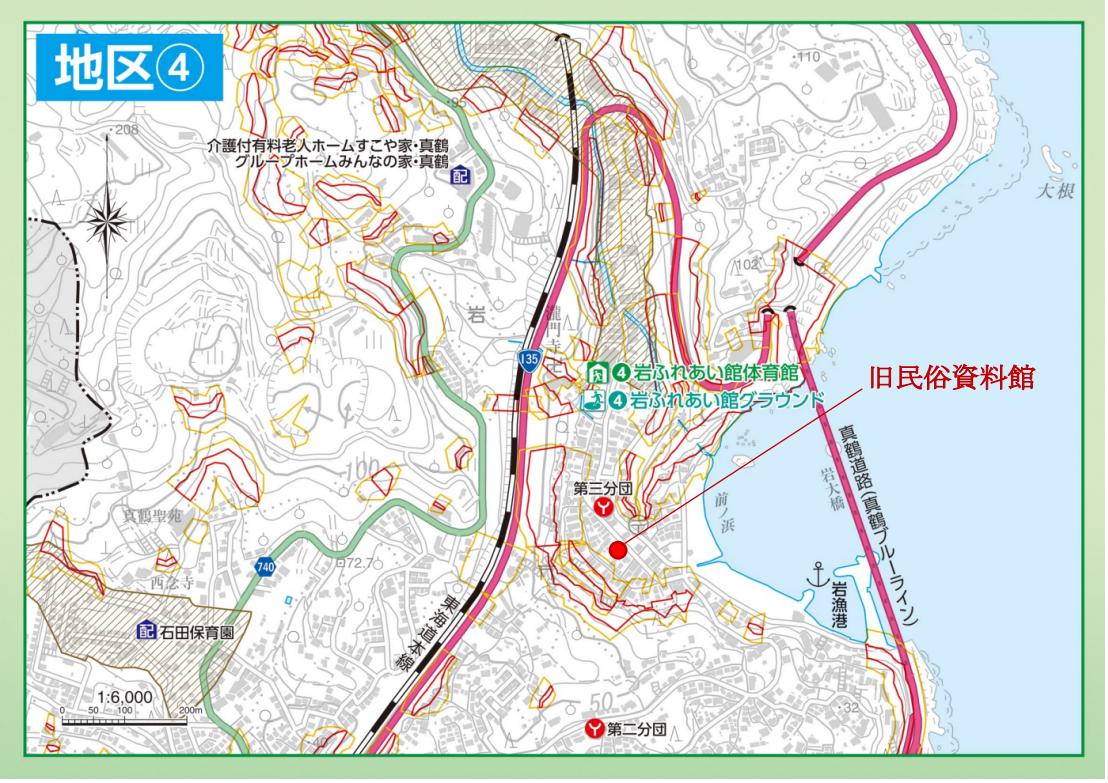
ⅲ）文化財保護法

・登録有形文化財への登録を検討しており、登録された場合は、外観の現状変更に届出が必要となる一方、改修費用の補助や税制優遇措置が適用される可能性がある。

ⅳ）その他

●ハザードマップ

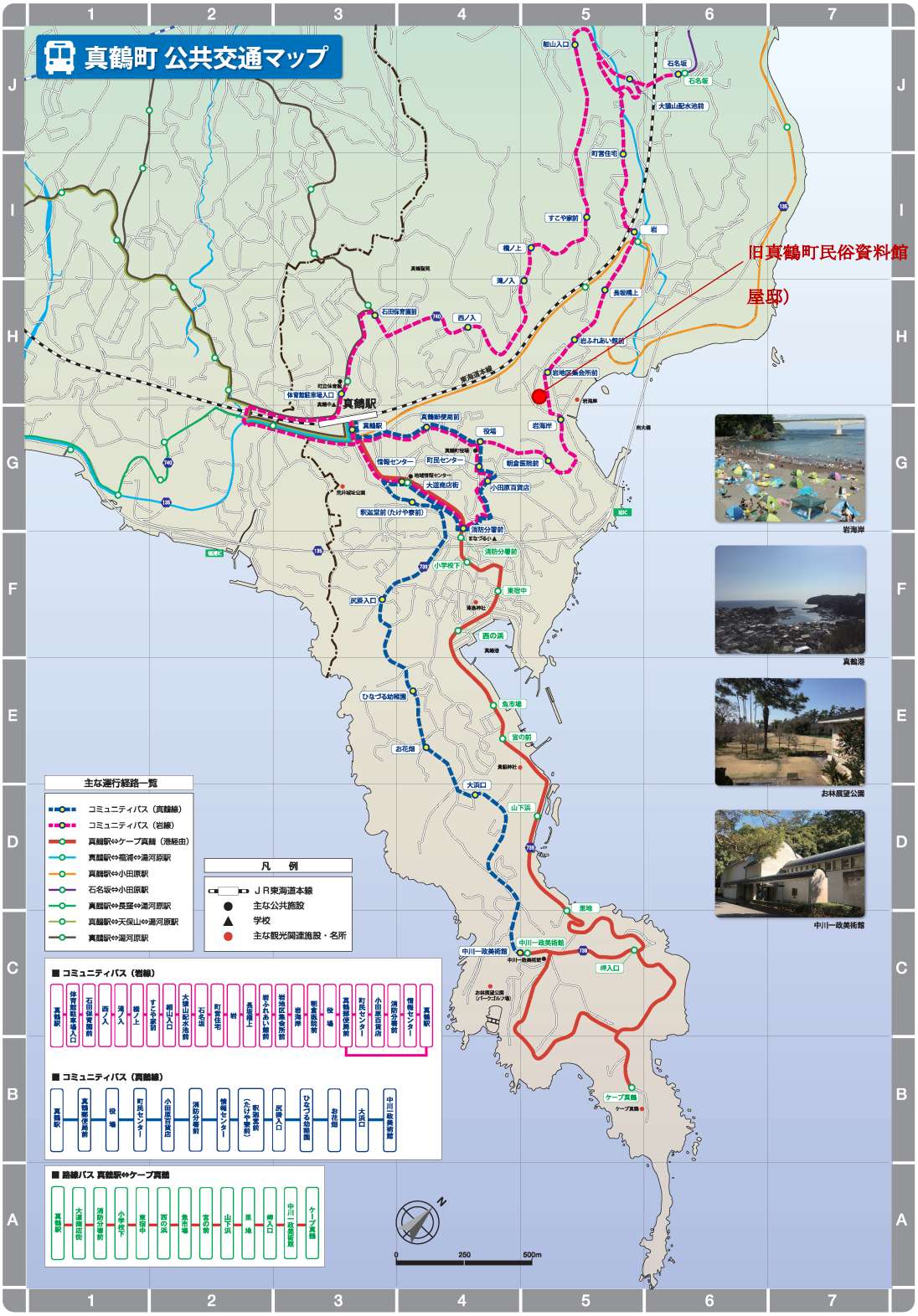
・対象施設敷地での指定はされていないが、敷地裏が「急傾斜特別計画区域」「急傾斜計画区域」に指定されている。



【図表２－８　ハザードマップ】

●バスルート

・コミュニティバス（岩線）の路線沿いに位置している。



【図表２－９　公共交通マップ】

●ウォーキングコース

・敷地表と裏がそれぞれウォーキングコースに指定されている。



【図表２－１０　ウォーキングコース（神奈川県指定）】

２－２．エリアビジョンの検討

本事業におけるビジョン検討は、前述した地域による公的不動産再生を実現すべく、所有者である真鶴町が地域の合意ないままに一方的に方針を決めるのではなく、地域を巻き込む公募プロセスとして、徹底した「対話」を通じて町民自らがビジョンを作り上げるアプローチを採用した。

エリアビジョンの作成にあたって、取り組んだ点・工夫した点は、大きく以下の３点である。

実施内容１｜想いを言語化するリアル会議の設定【町民参加型ワークショップ】

令和６年度に実施した町民ワークショップで整理された対象施設に対する地域・町民の想いを踏まえ、令和７年度は、“未来につなぐためにはどうするか？”というテーマを掲げることで、“想い”をビジョン化することに取り組んだ。

具体的には、町民参加型ワークショップを計２回対面で開催（以下「リアル会議」という）し、各町民が抱いている“想い”を言語化しながら、地域で共有することから始めた。このリアル会議は、個々の町民の方の“想い”と多数で確認し合うことで、より誰しもが共感できる言語をビジョンとしてまとめることを目的としたものである。

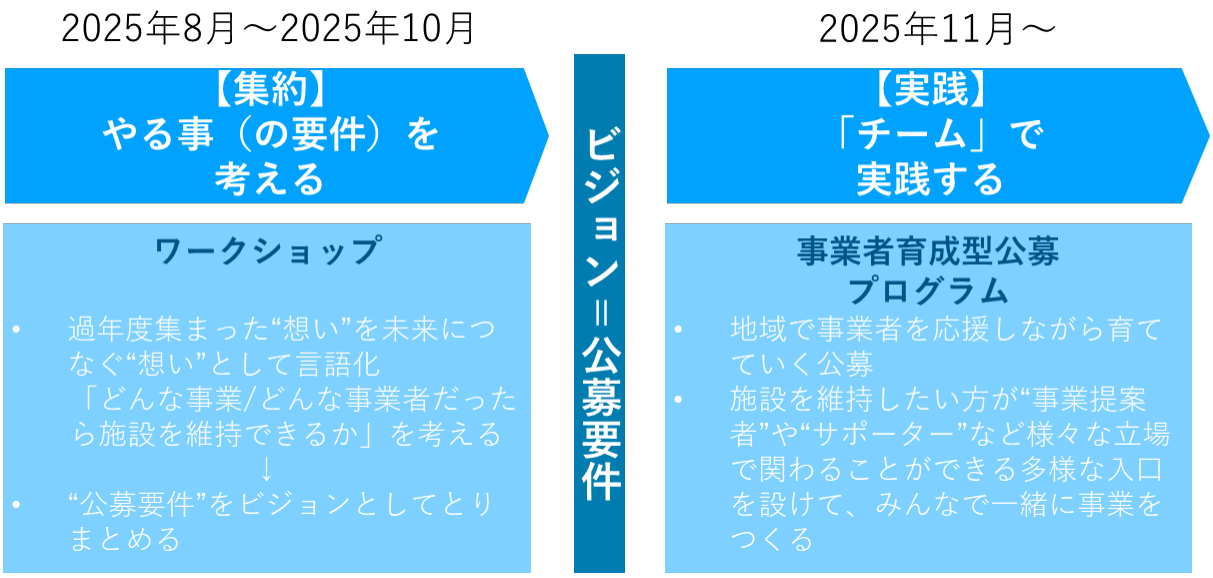
実施内容２｜プロセスを伝える場・プロセスに参加できる場の設定

より多くの地域の方に、本事業の取り組みを知っていただくとともに、プロセスに参加いただくために、リアル会議と合わせて、真鶴町や株式会社エンジョイワークスのWEB媒体やSNS（公式ＬＩＮＥ）でのプロセスを伝える発信や時には参加できる機会の設定を行った。

また、ビジョン検討だけでなく、リアル会議で出た意見の中で、未来の事業者ではなく、自分たちでできることとして挙がった日常の維持管理活動を実践してみる維持管理活動の場への参加機会を設けることで、より多くの方に本事業のプロセスに参加いただけるように工夫を行った。

実施内容３｜地域の想いをビジョン＝公募要件としてまとめ、未来の事業者につなげる

地域・町民の方が抱く“想い”の言語化を通じて、共通言語を整理するとともに、本事業では、“エリアビジョン”を“未来の事業者に旧真鶴町民俗資料館をつなぐための公募要件”という形での取りまとめを行った。



【図表２－１１：町民参加型ワークショップの進め方・スケジュール】

次ページ以降に、取組の詳細について、掲載する。

（1）実施内容１｜想いを言語化するリアル会議の設定【町民参加型ワークショップ】

リアル会議では、以下のようなプロセスを経て、町民の方の“想い”の言語化を行った。

①第１回ワークショップ（2025 年 8 月 9 日）

約 30 名が参加し、「真鶴らしさ・美の基準とは何か、どう活用するか」をテーマに意見交換を実施。昔の「人だまり」や差し入れ文化など、町の温かみを活かす提案や、小松石や土屋家の歴史を伝える拠点としての期待が寄せられた。営利一辺倒ではなく、町民が安心して日常的に使える地域拠点づくりを目指す方向性が共有された。

ⅰ）参加者数

・約 30 名

参加者の属性として、30～80 代と年齢層は幅広く、町民だけでなく、遊休施設の利活用に興味がある町外の方も参加するなど、当該施設に対する様々な方の「想い」を形にする機会となった。

ⅱ）当日時間割（テーマ内容付き）

10:30　会場オープン

10:35　真鶴町より挨拶・目的共有

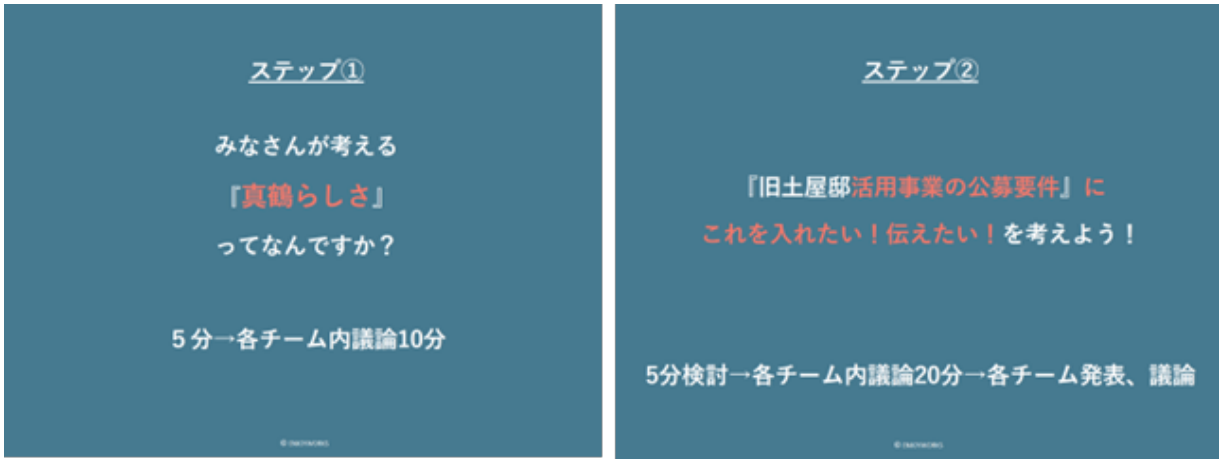
10:40　昨年度の振り返り＆今後のロードマップ共有

11:10　ワークショップ： テーマ「旧民俗資料館活用事業の公募要件を考える」

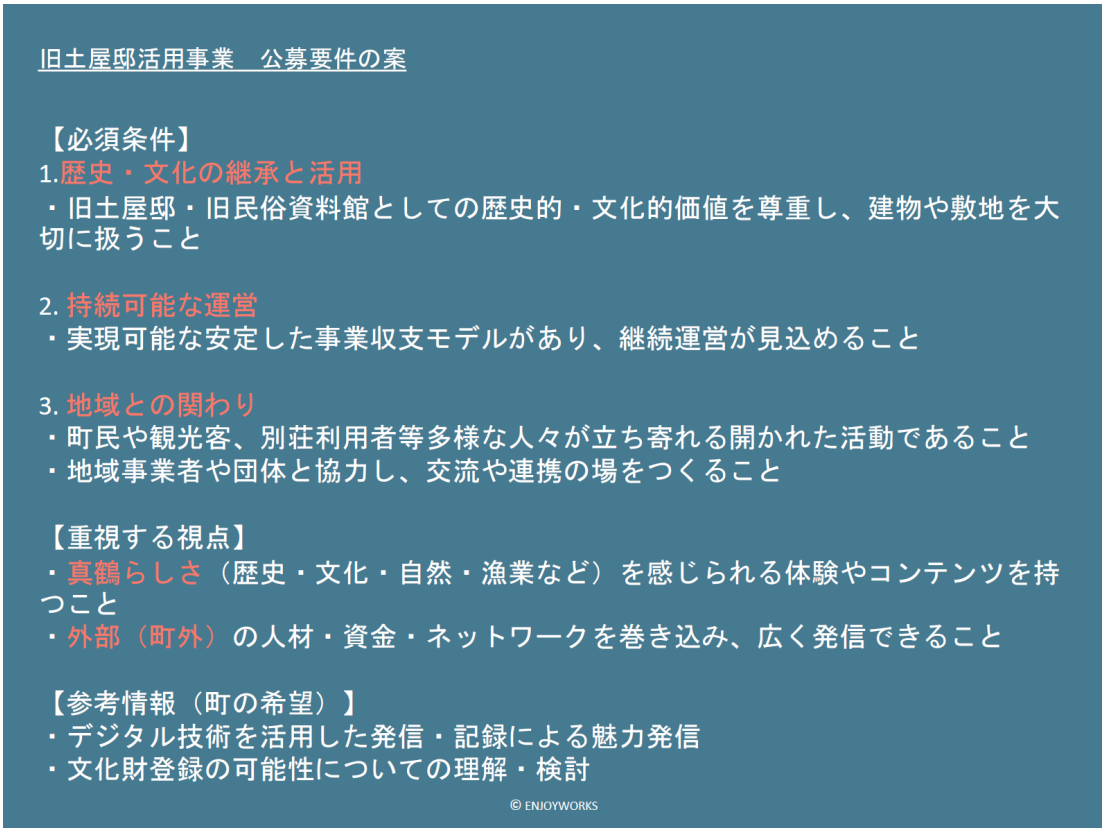
12:15　ラップアップ（本日の意見の整理）

12:25　今後について／おわりの挨拶

12:30　終了



【図表２―１２：第１回ワークショップで参加者に投げかけたお題】



【図表２－１３：第１回ワークショップで提示した公募要件案】

ⅲ）当日所感・出た意見（全体像／要点）

・公募要件に含めていきたい「真鶴らしさ」を軸に活用を検討。
・美の基準に挙げられる「人だまり」や差し入れ文化など、町の温かみを活かす提案が多数。
・小松石や土屋家の歴史を伝える拠点としての役割、登録有形文化財申請への期待も強かった。
・営利一辺倒ではなく、町民が安心して日常的に使える地域拠点づくりを目指す方向性が共有された。
・観光客・移住者・地元住民をつなぐ交流拠点としての可能性も示された。
・より町全体でこのテーマを議論すべきで、そのためには役場の協力が不可欠だが、現状十分でないとの指摘。

ⅳ）当日の様子



【写真２―１４：第１回ワークショップ当日の様子】

②第２回ワークショップ（2025 年 10 月 13 日）

約 30 名が参加し、集約された「8 つの公募要件案」について、優先順位をグループごとに議論・発表した。「持続可能なしくみづくり」や「歴史の継承」の重要性が再確認されつつ、外の人にも岩地区の魅力をつなぐ仕組みについて活発な意見が交わされた。

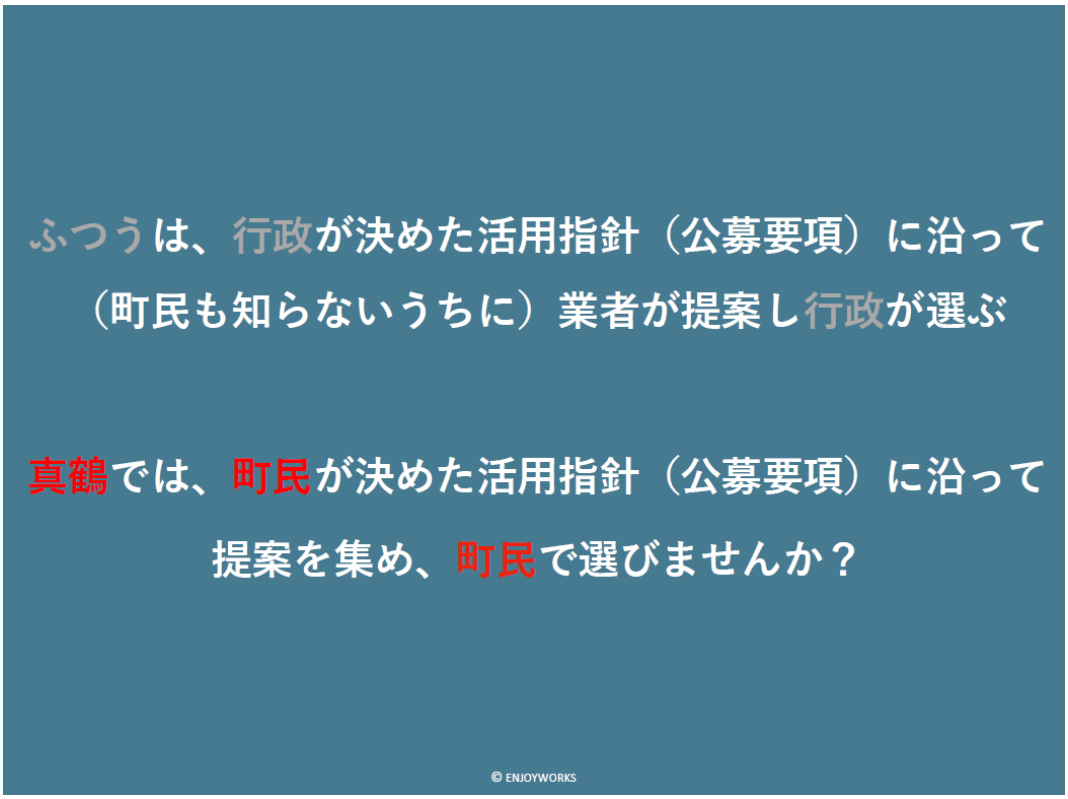
ⅰ）参加者数

・ 約 30 名

参加者の属性として、前回同様に 30～80 代と年齢層は幅広く、町民だけでなく、遊休施設の利活用に興味がある町外の方の参加も３割ほど見られた。

ⅱ）当日時間割（テーマ内容付き）

10:30　会場オープン
10:35　真鶴町より　ご挨拶　および本日の会の目的
10:40　昨年度の振り返り　＆　今後のロードマップ
11:00　ワークショップ
　　参加者同士で意見交換　「公募要件を考えよう」
　　（＝最も大事だと思う３つに投票）
12:15　ラップアップ
12:25　今後について　＆　おわりの挨拶
12:30　終了。一部参加者で草刈り
13:00　解散

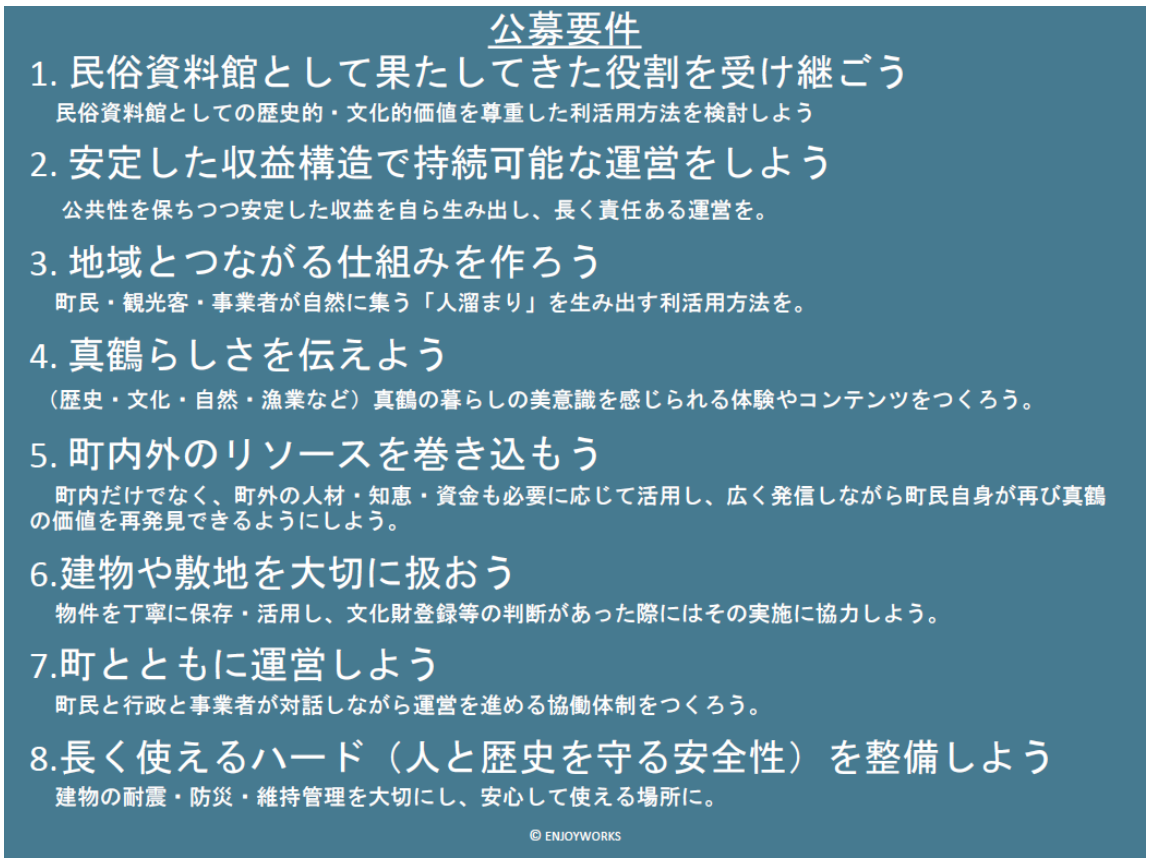


【図表２―１５：第２回ワークショップで参加者に投げかけたお題】

ⅲ）当日所感・出た意見（全体像／要点）

■テーマ：「旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の公募指針を考えよう」（旧民俗資料館（旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸））の活用に関する「公募要件」の優先順位をチームごとに議論・発表。）

■真鶴町にてまとめた公募要件案は以下。



【図表２－１６：第２回ワークショップで提示した公募要件案】

■各グループの発表内容・ポイント

【グループ A】

・1 位：⑦、2 位：①、3 位：④

・民俗資料館をどう“生み出し直す”かという視点が重要。

・岩地区のアイデンティティを示す場としての意義があり、「真鶴らしさ」と「歴史を伝えること」が大切。

・単なるアカデミックな施設ではなく、地域の心を伝える場に。

【グループ B】

・②と③を「継続できる取り組み」、①と④を「目的」として位置づけ。

・岩銀座（旧商店街）の歴史的背景を踏まえ、飲食など人の流れを生む要素が必要との意見。

・「地域の暮らしの再生」と「にぎわいの回復」を重視。

【グループC】

・1位：②、次点：④（中に①の要素を含む）

・岩銀座への想いを共有する一方、外から来る人にどう伝えるかが課題。

・地元外の人にも岩地区の歴史と魅力をつなぐ仕組みが必要。

【グループD】

・①・④を中心に、②・③も関連するとの意見。

・土屋家（石材商）の歴史に着目し、「岩地区らしさを伝える施設」としての資料館の役割を再認識。

・「儲けた歴史」も含めたストーリーが重要で、安定した収益と事業承継（想いの承継）を重視。

・要件自体は現段階では抽象的だが、今後より具体化が必要との意見。「真鶴らしさ」と言うが、それは何なのかなど。

■全体まとめ

・各グループで共通して、「①地域らしさ・歴史の継承」と「④持続可能なしくみづくり」の重要性が再確認された。

・一方で、「②・③（地域との関わりやにぎわい）」も次のステップとして位置づけられた。

・全体として、岩地区の歴史を未来へ継ぐ拠点としての役割を持ちながら、持続可能な運営と事業性を両立する方向性が共有された。

■実際の投票結果　当日参加者のみ

1位　②安定した収益構造で持続可能な運営をしよう

2位　④真鶴らしさを伝えよう

3位　③地域とつながる仕組みを作ろう

4位　①民俗資料館として果たしてきた役割を受け継ごう

5位　⑦町とともに運営しよう

6位　⑧長く使えるハード（人と歴史を守る安全性）を整備しよう

同率7,8位　⑥建物や敷地を大切に扱おう

⑤町内外のリソースを巻き込もう

■当日様子



【写真２―１７：第２回ワークショップ当日の様子】

（2）実施内容２｜プロセスを伝える場・プロセスに参加できる場の設定

プロセスを伝える場として、ワークショップや事業者育成型公募のチラシでの周知やSNSでの発信を行った。また、プロセスに参加できる場としては、計2回の町民参加型ワークショップを経て整理されたビジョン＝公募要件に対する意見を真鶴町WEBページへの掲載およびSNSを通じたアンケートを通じて収集した。

実施内容	媒体	結果
①プロセスを伝える場【チラシ作成と配布】	・チラシ作成 ・真鶴町ＨＰ、㈱エンジョイワークスＨＰへの掲載 ・記者クラブへの投げ込みやイベントでの都度配布	町民参加型ワークショップの開催案内チラシを作成し、各種ＨＰ媒体への掲載とともに、記者クラブや新聞折込、別イベントでの配布などを実施。参加者を募った。
②プロセスを伝える場【メディア・SNSでの発信】	・公式LINEでの発信	町民参加型ワークショップの開催案内や結果報告は、この取組みのために立ち上げた旧土屋邸再生プロジェクト用の公式LINEを活用しながら、適宜情報発信を行った。
③プロセスに参加できる場【LINEを活用した意見集約と広報】	・真鶴町ＨＰや公式LINEでのアンケート実施	ワークショップに参加できなかった町民の意見も広く集めるため、旧土屋邸再生プロジェクト用の公式LINEにおいて、アンケート（10月31日締切）を実施した。現地イベントでの投票（66票）とWEB投票（57票）を合わせ、合計123票の意見を集約し、公募要件への町民の想いを可視化した。
④プロセスに参加できる場【日常的維持管理活動の実施】	・現地対面 ・第2回ワークショップと合わせて、草刈り活動を実施	会議室での議論だけでなく、イベント終了後に、敷地内の草刈りボランティアを実施し、町民が当事者として場所に関わる「余白」を創出した。

【図表２－１８：プロセスを伝える場・参加できる場の実施内容一覧】

次ページ以降に、各実施内容の詳細を掲載する。

①プロセスを伝える場【チラシ作成と配布】

町民参加型ワークショップでは、各回（計２回）のチラシを作成し、以下に記載の配布先への配布を実施した。

ⅰ）チラシ



【図表２―１９：作成チラシ(２回分)】

ⅱ）配布先

・役場、町民センター等各公共施設にチラシ配架

・自治会掲示板及び旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）建物入口にてチラシ掲示

②プロセスを伝える場【メディア・SNS での発信】

町民参加型ワークショップの開催案内やプロセスは、真鶴町やエンジョイワークス媒体での掲載及び公式 LINE での発信を実施した。

ｉ）真鶴町 HP でのプロセス共有

真鶴町ＨＰでは、町民参加型ワークショップや報告会の案内を都度公開し、参加周知や LINE への誘導を実施した。



【図表２－２０：真鶴町ホームページでのプロセス発信】

ⅱ）エンジョイワークス媒体でのプロセス共有

エンジョイワークス媒体（メールマガジン・ホームページイベント案内）において、町民参加型ワークショップや事業者育成型公募プログラムの開始時期に合わせて、イベント・プログラムの周知と合わせて、今までの取り組みを記事という形で発信を行った。

また、真鶴町町長である小林町長へのインタビューを実施し、真鶴町としての考えを記事として発信・周知している。

これらはWEBページへの掲載だけでなく、エンジョイワークスが定期的に発信しているウェブマガジン「EWTIMES」においても発信している。

掲載日時	タイトル	内容	URL
2025年 8月5日	“顔の見える”共創体制 ― 真鶴町との官民連携による公的不動産再生への挑戦	今年度の取り組みの主旨と町民参加型ワークショップの参加案内を記事化。	https://enjoyworks.jp/times/203/
2025年 10月7日	【小林伸行町長インタビュー】小さな港町から始まる、大きな共創 ― 真鶴町×エンジョイワークスのスモールコンセッション	真鶴町長へのインタビューを実施し、真鶴町のスモールコンセッションや旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）での取組への考えを記事化。 今までプロセスを振り返りながら、取組の周知を図った。	https://enjoyworks.jp/times/225/
2025年 11月10日	【事業者募集】旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の未来を考える～真鶴町で事業者育成型公募プログラムスタート	事業者育成型公募プログラムの開始案内。要件やスケジュールの案内を実施。	https://enjoyworks.jp/news/32007/
2025年 12月2日	小さな町だからこその、歴史を未来につなぐ挑戦。真鶴町で進行中！	事業者育成型公募プログラムの応募期間が終盤に差し掛かった時点で、再度、今までのプロセスを記事化。	https://enjoyworks.jp/times/245/

【図表２－２１：エンジョイワークス媒体での発信記事一覧】

【記事紹介｜2025 年 8 月 5 日｜“顔の見える”共創体制 ― 真鶴町との官民連携による公的不動産再生への挑戦】

今年度の取り組みの主旨と町民参加型ワークショップの参加案内を記事化した。


ENJOYWORKS

ENJOYWORKS TIMES

“顔の見える”共創体制 ―― 真鶴町との官民連携による公的不動産再生への挑戦

自治体共創　公開日：2025/08/05

日本全国の多くの自治体が今、公共施設の「これから」という重要な課題に直面しています。人口減少と高齢化が進む現在、その存在意義と運営方法について根本的な見直しを迫られています。税収の減少により維持負担が重くなる一方で、建物の老朽化、施設そのものの役割など、立ち止まって「どちらの方向に進むのか（進むべきか）」。さまざまな選択肢を検討せざるを得ないのです。機能の集約・複合化、民間への移譲、用途変更による新たな活用の手法はありますが、単純に効率性だけを追求すれば済む問題ではありません。長年地域に愛され、住民の思い出と歴史が刻まれた建物に対して、「残してほしい」「取り壊さないで」という切実な声が上がるのは当然のこと。利用者の想いと将来にわたる運営負担の両方を理解した上で、地域にとって最適な解決策を見つけ出すこと――これこそが、現代の地域づくりに求められている本質的な課題なのです。

神奈川県真鶴町にある旧土屋邸。石材業で栄えた土屋家の住まいだった歴史ある建物です。町営の民俗資料館として長年親しまれてきましたが、建物の老朽化や来館者数の減少から昨年9月に閉館となりました。「残したいけれど、今の形では難しい」――。昨年度、真鶴町とエンジョイワークスが国土交通省所管の「民間提案型官民連携モデリング事業（スモールコンセッション）」に採択されたことを機に、ここでの共創プロジェクトが始まりました。町とは公的不動産の利活用に関する包括連携協定を締結。昨年度は3回のワークショップを開催し、自治体所有の遊休資産を官民で連携して活用するにはどうすればいいかを考えました。この場所の「好きなところ」から「（施設に）どのような価値があるか」「何を未来に残したいか」をブレインストーミング。「これからも真鶴の歴史を伝える場として機能させたい」「現実問題の老朽化に対して、維持させるためには今の形では難しい」「多世代を巻き込みながら皆に使ってもらえる場にしていく必要がある」――そんな声が集まりました。

旧土屋邸は民族資料館として1980年代に開館。2019年に市が逐次を引き継いだ。ワークショップではさまざまな意見や「思い」が寄せられました

「思いを聞く」だけでは前には進めません。その次のステップの土台となるのが、国土交通省が推進する「スモールコンセッション形成推進事業」。私たちエンジョイワークスは今年度、この事業における真鶴町のパートナー専門家として選定されました。地域の遊休公的施設等を官民連携で利活用する「スモールコンセッション」の円滑な形成に向け、初期段階における課題の整理や事業構想の立案を支援する専門家を地方公共団体へ派遣するもので、前年度の動きから一歩進んで、もっと顔の見える「共創体制」を築いていくことになりました。

FOL

町民自ら考える「会議」。みんなで作る公募条件

今年度の事業は、3回のワークショップを踏まえた次のアクションへ。旧土屋邸を対象に、地域資源の活用や官民連携の手法を活かしながら、実現可能な利活用計画の検討・構築を町とともに進めるためのイベントを開催します。題して「旧土屋邸の未来を考える～事業者公募要件を町民自ら考える会議」。この“会議”は机上の意見交換だけを目的とするのではありません。地域住民が主体となって実際の公募条件を設定する、画期的な取り組みです。「こんな事業者に来てほしい」「こんな活用をしてほしい」という具体的な要件を自分たちでまとめ、それが実際の公募条件に反映されるという仕組みを考えています。これまで地域で数多くの“会議”（アイデアを形にする「きっかけ創出の場」、実際の事業化につながる「実践的なブレインストーミング」、オープンな「議論の場」）を催してきたエンジョイワークスならではの「仕掛け」なのです。

「こんな場（施設）になったらいいな」という理想を語り合い、その思いを実際に運営する事業者を募る際の公募の条件に反映させる。行政が一方的に条件を決めるのではなく、地域の皆さんが主役となって形にしていく。性急に何かを決めるのではなく、「どうやって大切な場所を守り継いでいけるだろう」と一緒に考える時間を持つ。これが、「新しい公募のかたち」なのです。

官民連携＋地域が主役の公共施設再生

昨年来、真鶴町での取り組みを通じて見えてきたのは、参加される皆さんの「旧土屋邸を大切に守り継いでいきたい」という温かい気持ち。その想いを大切にしながら、現実的な課題も一緒に乗り越えていく――それが私たちエンジョイワークスの役割だと考えています。答えを押し付けるのではなく、地域の皆さんと一緒に歩きながら、住民が主役のまちづくりを実践していく。真鶴町での経験は、きっと全国の似たような課題を抱える地域にとっても参考になるはず。公共施設の未来を考えることは、地域の未来を考えることそのもの。歴史や文化、そして何より住民の想いも含めて、みんなで納得できる道を見つけていく。そんな新しい地域づくりの形を、真鶴町の皆さんと一緒に実現していきたいと思います。

【「旧土屋邸の未来を考える」～事業者公募要件を町民自ら考える会議～】
第1回：2025年8月9日（土）10:30-12:30
第2回：決定次第お知らせいたします
場所：旧真鶴町民俗資料館
参加費：無料　※詳細は別途お知らせいたします。
お申し込みはこちら
https://ewform.enjoyworks.jp/index.php?id=1797
★公式LINE立ち上げました！
友達登録はこちら
https://lin.ee/rWu0928
＊イベント詳細ページ
https://hello-renovation.jp/news/detail/26967

人口約6000人。神奈川県西部の穏やかな海辺の町・真鶴。そんな環境から移住希望者からも注目されている

2025/08/05
都市のスキルを、地方に――総務省の「地域活性化起業人制度」とは？

2025/08/12
団地暮らし、こんなに進化していたなんて！――リノベの今を知る&団地を選ぶ人のリアルな声を体感

【図表２―２２：プロセス記事紹介｜2025 年 8 月 5 日】

【記事紹介｜2025 年 10 月 7 日｜【小林伸行町長インタビュー】小さな港町から始まる、大きな共創 ― 真鶴町×エンジョイワークスのスモールコンセッション】

真鶴町長へのインタビューを実施し、真鶴町のスモールコンセッションや旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）での取組への考えを記事化し、今までプロセスを振り返りながら、取組の周知を図った。



【図表２―２３：プロセス記事紹介｜2025 年 10 月 7 日】

【記事紹介｜2025 年 11 月 10 日｜【事業者募集】旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の未来を考える～真鶴町で事業者育成型公募プログラムスタート】

事業者育成型公募プログラムの開始案内。要件やスケジュールの案内を実施した。



【図表２－２４：プロセス記事紹介｜2025 年 11 月 10 日】

【記事紹介｜2025 年 12 月 2 日｜小さな町だからこその、歴史を未来につなぐ挑戦。真鶴町で進行中！】

事業者育成型公募プログラムの応募期間が終盤に差し掛かった時点で、再度、今までのプロセスを記事化した。



【図表２－２５：プロセス記事紹介｜2025 年 12 月 2 日】

※掲載内容
“顔の見える”共創体制 ― 真鶴町との官民連携による公的不動産再生への挑戦
https://enjoyworks.jp/times/203/

【小林伸行町長インタビュー】小さな港町から始まる、大きな共創 ― 真鶴町×エンジョイワークスのスモールコンセッション
https://enjoyworks.jp/times/225/

【事業者募集】旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の未来を考える～真鶴町で事業者育成型公募プログラムスタート】
https://enjoyworks.jp/news/32007/

小さな町だからこその、歴史を未来につなぐ挑戦。真鶴町で進行中！
https://enjoyworks.jp/times/245/

ⅲ）エンジョイワークス媒体でのイベント案内

エンジョイワークスの中でもイベント情報を掲載するページ（ハロー！RENOVATION）https://hello-renovation.jp/event）においても、イベント案内を実施した。

掲載日時	タイトル	内容	URL
2025 年 7 月 13 日	旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の未来を考える～事業者公募要件を町民自ら考える会議～	町民参加型ワークショップ（第 1 回）の 2025 年 8 月 9 日開催に先立ち案内。	https://hello-renovation.jp/news/detail/26967
2025 年 9 月 25 日	第 2 回！旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の未来を考える～事業者公募要件を町民自ら考える会議～	町民参加型ワークショップ（第 2 回）の 2025 年 10 月 13 日開催に先立ち案内。	https://hello-renovation.jp/news/detail/27537

【図表２－２６：エンジョイワークス媒体でのイベント案内一覧】

【イベント発信｜町民参加型ワークショップ案内】



ハロリノとは　実績データ　ハロリノNOW!!　利用ガイド　企業・自治体の方へ　ログイン　新規登録

地域活性化クラウドファンディング TOP ▸ イベント ▸ 旧土屋邸の未来を考える～事業者...

旧土屋邸の未来を考える～事業者公募要件を町民自ら考える会議～

公開日: 2025.07.13

開催日: 2025. 08.09(土) ほか
10:30～12:30 ほか
旧真鶴町民俗資料館

お申し込みはこちら
https://ewform.enjoyworks.jp/index.php?id=1797

【真鶴町公的遊休不動産：旧土屋邸の利活用に興味のある方、集まれ！】
この度エンジョイワークスは、神奈川県真鶴町との官民連携事業で「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」として、町所有の「旧土屋邸」の今後の在り方を考えるためのご支援をさせていただくこととなりました。

旧土屋邸は石材業で栄えた土屋家の旧宅であり、昭和61年から開館に至るまで、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2024年９月末をもって閉館となりました。

昨年度は、本物件の利活用について様々な議論を参加者の皆様とさせていただきました。
引き続き、地域の皆様と共に、よりよい未来へのつなぎ方を実現していければと思いますので、ぜひお力をお貸しください。

24年11月、25年1月、2月に実施した全３回のイベントでは、旧土屋邸の歴史を参加者同士でシェアし、さらにワークショップでは「好きなところ」「価値のあるところ」「未来に残したいところ」をプレスト。活発な議論を通じて、真鶴町内外から集まった参加者の皆様の、旧土屋邸を維持したいという思いをお互いに確認出来たと思います。

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。
これまでは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役」です。是非ご参加ください！

真鶴町が好き・旧土屋邸に興味があるという地域住民の方々、また旧土屋邸はじめ真鶴の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々、ぜひお越しください。

イベント概要

第1回：2025年8月9日（土）10:30-12:30
第2回：決定次第お知らせいたします
場所：旧真鶴町民俗資料館
参加費：無料
※詳細は別途お知らせいたします。

お申し込みはこちら
https://ewform.enjoyworks.jp/index.php?id=1797

★公式LINE立ち上げました！
友達登録はこちら
https://lin.ee/rWu0928



ハロリノとは　実績データ　ハロリノNOW!!　利用ガイド　企業・自治体の方へ　ログイン　新規登録

地域活性化クラウドファンディング TOP ▸ イベント ▸ 第２回！旧土屋邸の未来を考える...

第２回！旧土屋邸の未来を考える～事業者公募要件を町民自ら考える会議～

公開日: 2025.09.25

開催日: 2025. 10.13(月)
10:30～12:30
旧民俗資料館

お申し込みはこちら
※ご参加される方は必ず以下よりお申し込みをお願いいたします
https://ewform.enjoyworks.jp/index.php?id=1832

【真鶴町公的遊休不動産：旧土屋邸の利活用に興味のある方、集まれ！】

この度エンジョイワークスは、神奈川県真鶴町との官民連携事業で「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」として、町所有の「旧土屋邸」の今後の在り方を考えるためのご支援をさせていただくこととなりました。

旧土屋邸は石材業で栄えた土屋家の旧宅であり、昭和61年から開館に至るまで、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2024年９月末をもって閉館となりました。

昨年度は、本物件の利活用について様々な議論を参加者の皆様とさせていただきました。
引き続き、地域の皆様と共に、よりよい未来へのつなぎ方を実現していければと思いますので、ぜひお力をお貸しください。

24年11月、25年1月、2月に実施した全３回のイベントでは、旧土屋邸の歴史を参加者同士でシェアし、さらにワークショップでは「好きなところ」「価値のあるところ」「未来に残したいところ」をプレスト。活発な議論を通じて、真鶴町内外から集まった参加者の皆様の、旧土屋邸を維持したいという思いをお互いに確認出来たと思います。

【2025年度の取り組み】

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。
8/9行われた第1回目のイベントでは、「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、みなさんで意見を出し合いました。
今後はさらにブラッシュアップしていき、真鶴町民の皆さまで作り上げる公募要件を一緒に考えていきます！

これまでは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役」です。

是非ご参加ください！

真鶴町が好き・旧土屋邸に興味があるという地域住民の方々、また旧土屋邸はじめ真鶴の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々、ぜひお越しください。

イベント概要

第2回：2025年10月13日（月・祝）10:30-12:30
場所：旧真鶴町民俗資料館
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軍手と飲み物をご持参ください！

お申し込みはこちら
※ご参加される方は必ず以下よりお申し込みをお願いいたします
https://ewform.enjoyworks.jp/index.php?id=1832

★公式LINE立ち上げました！
友達登録はこちら
https://lin.ee/rWu0928

【図表２－２７：エンジョイワークス媒体でのプロセス発信】

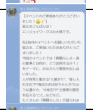
※掲載内容
旧土屋邸の未来を考える～事業者公募要件を町民自ら考える会議～
https://hello-renovation.jp/news/detail/26967

第２回！旧土屋邸の未来を考える～事業者公募要件を町民自ら考える会議～
https://hello-renovation.jp/news/detail/27537

ⅳ）SNS（公式 LINE）でのプロセス共有

ワークショップや事業者育成型公募プログラムの案内、また、イベント開催結果については、公式 LINE「旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）再生プロジェクト」においても発信を行った。

発信にあたっては、開封率のログを取りながら、適切な配信時間の設定（夜 20:00 の配信）を試行する等、登録者の反応を意識した配信を心掛けた。

日付	タイトル	紹介キャプチャ	配信数	開封	開封率	所感
7/22	【今年も開催！真鶴町スモールコンセッション　】		20	-	-	母数が少なく、数値がまだ追えないのでとにかく友達登録を増やす
7/31	【今年も開催！真鶴町スモールコンセッション2025　】		25	24	96%	夜20：00の配信に固定。登録してくれた方からメッセージがくるようになった。コミュニケーションを増やせるよう親しみのあるメッセージ配信を心掛ける。
8/26	【イベントのご参加ありがとうございました！】		36	30	83%	リッチメッセージの徹底開始。母数が少なく、クリック数はまだ見れない。イベントの実施で多少友達登録者数は増えたが目標は一旦50人。町と協力しながら登録者数を伸ばしていきたい
9/6	「旧土屋邸ってどんなところ!?」		37	30	81%	リッチメニューの導入でより公式LINE感を出した。動いているということが皆さんにわかる用に、毎週決まった曜日、時間に発信を心掛ける。また適宜アンケート等も取り入れてみようと思う
9/20	みんなで語った"好きなところ"ワークショップVol.1		39	35	90%	リッチメニュー継続。申し込みしてくれるように促す策を検討する。
10/17	「維持するってどうする？ーワークショップ」		53	39	74%	リッチメニュー継続。閲覧数が少ない印象。
10/18	一緒に考えてきた「公募要件づくり」について		53	50	94%	イベント終了直後の関心度が高い時期に発信すると、閲覧してくれている人も多い。イベントの情報をLINE通じて届けてくれる人も中にはいた。（写真等）
10/31	「８つの公募要件」への投票は、【本日まで】		53	46	87%	リマインドで＋三名追加アンケート回答してくれた。期日当日に送るのは効果的。
11/22	旧土屋邸の「８つの公募要件」への投票にご協力いただき、ありがとうございました		57	50	88%	アクション機能をつけて発信すると、一緒にプロジェクトをすすめている気持ちになれて関心度が継続される。リッチメニューを引き続き機能させる。

【図表２－２８：公式 LINE の発信管理】



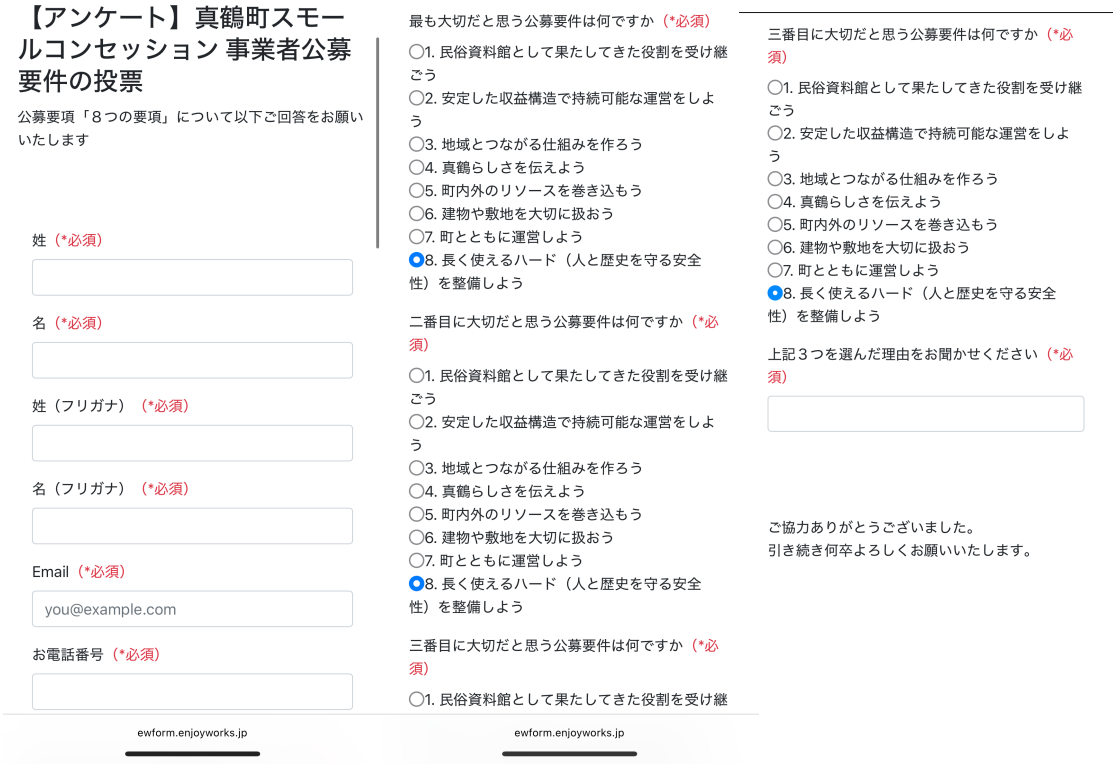
【図表２―２９：公式 LINE でのプロセス共有例】

③プロセスに参加できる場【LINE を活用した意見集約と広報】

ワークショップに参加できなかった町民の意見も広く集めるため、公式 LINE においてもアンケート（10 月 31 日締切）を実施した。現地イベントでの投票（66 票）と WEB 投票（57 票）を合わせ、合計 123 票の意見を集約し、公募要件への町民の想いを可視化した。

ｉ）公式 LINE によるアンケート投票

・アンケート内容：公募要件８要件に対して、特に重視する３要件を選んでいただく町民アンケート投票を実施した。



【図表２－３０：アンケートフォーム】

・実施期間：2025 年 10 月 13 日～10 月 31 日迄

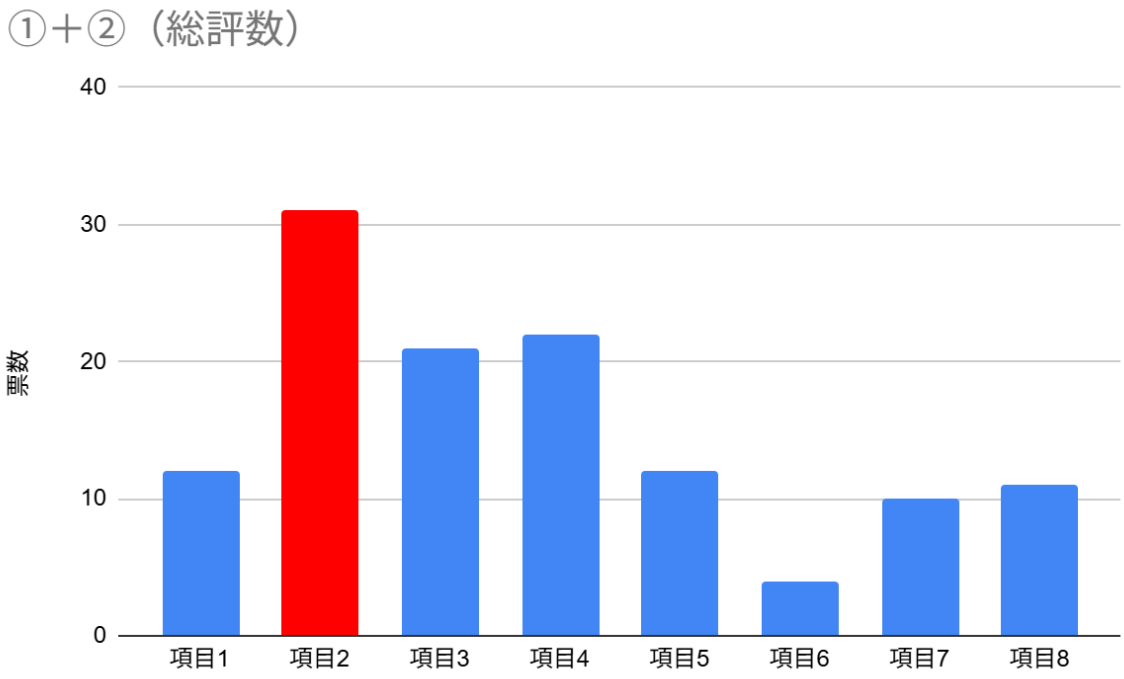
ⅱ）アンケート結果

町民参加型ワークショップ（第２回）での公募要件への投票に加えて、当アンケートの結果を集計すると、以下のような結果となった。

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



【図表２－３１：アンケート集計結果】

④プロセスに参加できる場【日常的維持管理活動の実施】

会議室での議論だけでなく、イベント終了後に敷地内の草刈りボランティアを実施し、町民が当事者として場所に関わる「余白」を創出した。

○草刈り活動の実施

・実施日：2026 年 10 月 13 日（土）13:00-14:00

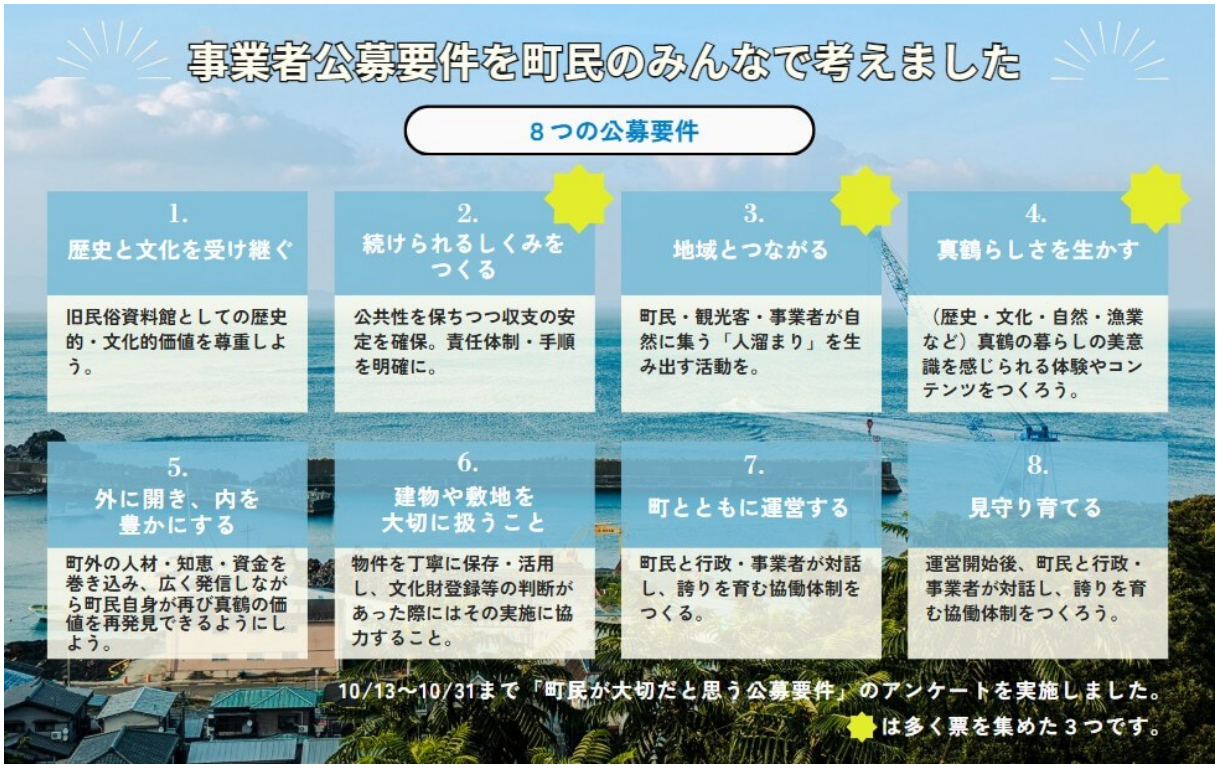
・参加者：15 名



【写真２―３２：草刈り活動の様子】

（3）実施内容３｜地域の想いをビジョン＝公募要件としてまとめ、未来の事業者につなげる

（1）（2）のプロセスを通じて集めた地域の“想い”をビジョンとしてとりまとめた。前述したとおり、対象施設を未来につなげるという意識のもと、ビジョン＝公募要件としてとりまとめを行った。



【図２―３３：８つの公募要件】

２－３．施設調査

本事業における施設調査では、今まで実施してこなかった施設実測調査および図起こしから始め、事業化を見据えた概略改修設計、そして、国登録有形文化財への登録にあたってのメリット・デメリット整理など、多岐にわたる調査を実施した。

これらは、冒頭に記述した地域共創型公募プロセスを実現する中で、並行して実施することで、それぞれの進捗に応じて情報共有しながら進めていった。

主な実施内容は、以下のとおりである。

実施内容１｜施設調査

施設現況調査を計３回（実測・構造・意匠）実施し、施設現況図面の作成を行うとともに、耐震診断の実施を行った。

実施内容２｜概略改修設計・概略工事費算出

施設現況調査および耐震診断結果を踏まえ、改修範囲や工事区分を設定しながら、概略の改修設計・概略工事費の算出を行った。

実施内容３｜文化財登録にあたっての整理

地域の中で要望が挙がっている当施設の国登録有形文化財登録について、登録におけるメリット・デメリットの整理を行った。

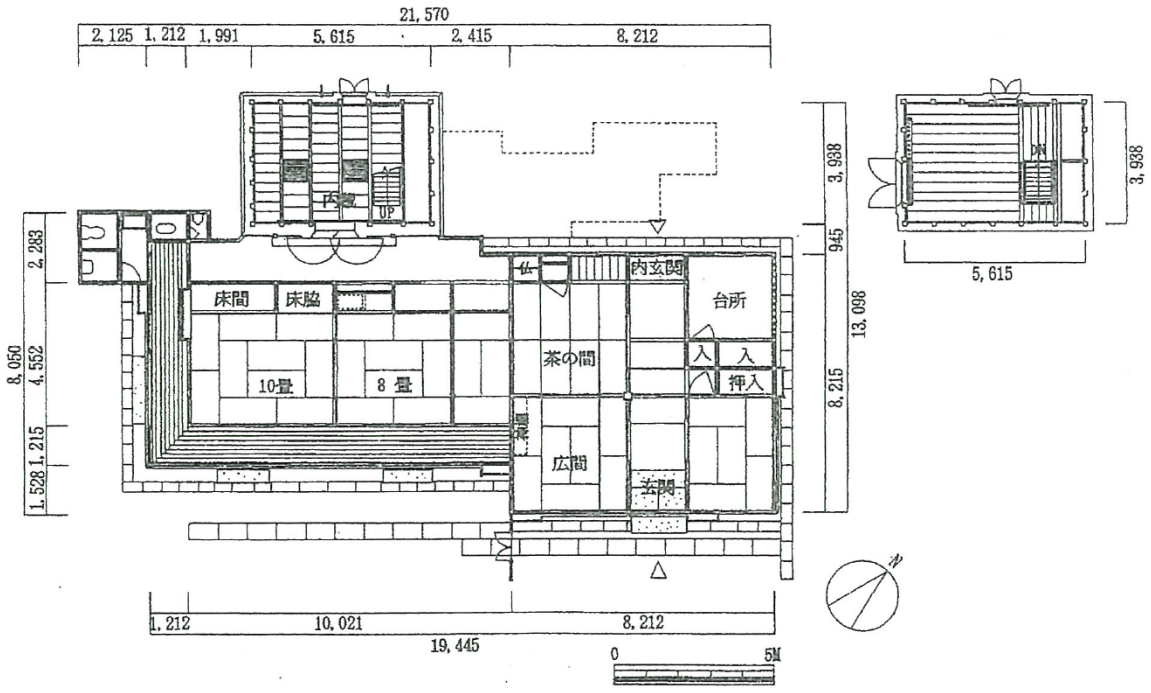
（1）実施内容 1｜施設調査

施設現況調査を計 3 回（実測・構造・意匠）実施し、施設現況図面の作成を行うとともに、耐震診断を行った。

① 調査対象範囲

調査対象は、主屋（広間棟・座敷棟/書院棟）及び内蔵に設定した。予算の関係上、本事業のプロセスで特に重要度の高い部分に限定し、外蔵・便所棟・風呂棟・外塀等は今回事業では調査・改修の対象外としている。

※調査対象範囲は、2000 年実施の神奈川県教育委員会の近代和風建築調査と同様の範囲とした。



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ー近代和風建築調査報告書ー」（2000 年）

【図２－３４：調査対象範囲の施設】

②現地調査の実施

施設現況調査は、計 3 回（実測・構造・意匠）実施した。

ⅰ）第 1 回現況調査実施

・調査日時：2025 年 9 月 5 日(土)10:00-17:00

2025 年 9 月 6 日(日)10:00-13:00

・調査人数：4 名

・調査内容：実測調査

ⅱ）第 2 回現況調査実施

・調査日時：2025 年 10 月 1 日(土)11:00-17:00

・調査人数：2 名

・調査内容：耐震改修にあたっての調査

ⅲ）第 3 回現況調査実施

・調査日時：2025 年 10 月 17 日(金)14:00-17:00

・調査人数：2 名

・調査内容：意匠・設備改修にあたっての調査



【写真２―３５：現地調査の様子】




【写真２－３６：現地調査（小屋組み）】




【写真２－３７：現地調査（床下根太）】　【写真２－３８：現地調査（床下大黒柱）】

ⅳ）調査報告書

○建物概要

・全体面積－217.19 ㎡（65.7 坪）

・広間棟：桁行 4.5 間・梁間 4.5 間。木造平屋建て、片側寄棟、波トタン葺

・座敷棟：桁行 5.5 間・梁間 2.5 間。2 方向廻り廊下付、木造平屋建て片側寄棟、瓦葺き

・便所棟：桁行 2.2 間・梁間 1.0 間。木造平屋建て、切妻、波トタン葺き

・風呂棟：（構造は主屋棟とは接続されていないため調査対象外）

・内蔵：桁行 3.0 間・梁間 2.1 間。土蔵造り 2 階建て、切妻、瓦葺き

○建築年代

・内蔵　　―――明治 25 年

・主屋広間棟―――明治 25 年

・主屋座敷棟―――大正関東大震災後

・便所棟　―――不明

今回の小屋裏調査では棟札等の存在は確認できなかった。

○調査報告

１）調査内容

・平面図、断面図 4 面、床伏図、小屋伏図、軸他部実測

・外、内部仕上げ（構造要素のみ）

・部材状況調査

２）建物の現況

１．小屋裏から

・広間棟と座敷棟境の梁継ぎ手が切断されていることから座敷棟が増築されていることが確認できる。

・上記の梁切断箇所から、座敷棟が現在の形になる以前は広間棟の梁間で伸びていたようである。

・小屋裏から屋根面に雨漏れの状況は見られなかった。

・今回の調査では小屋材を詳細に確認することはできなかったが、概ね材は良好であるといえる。

・ 広間棟の瓦下葺きは、杉皮を確認できたが、座敷棟は野地板が敷き詰められており確認できなかった。

・座敷棟と内蔵境、又、広間棟と風呂棟の境は雨水処理に問題があり、雨漏れの原因となっている。

２．床下から

・大引や束、根太は欠き込みやほぞ穴がある転用材が半数みられる。

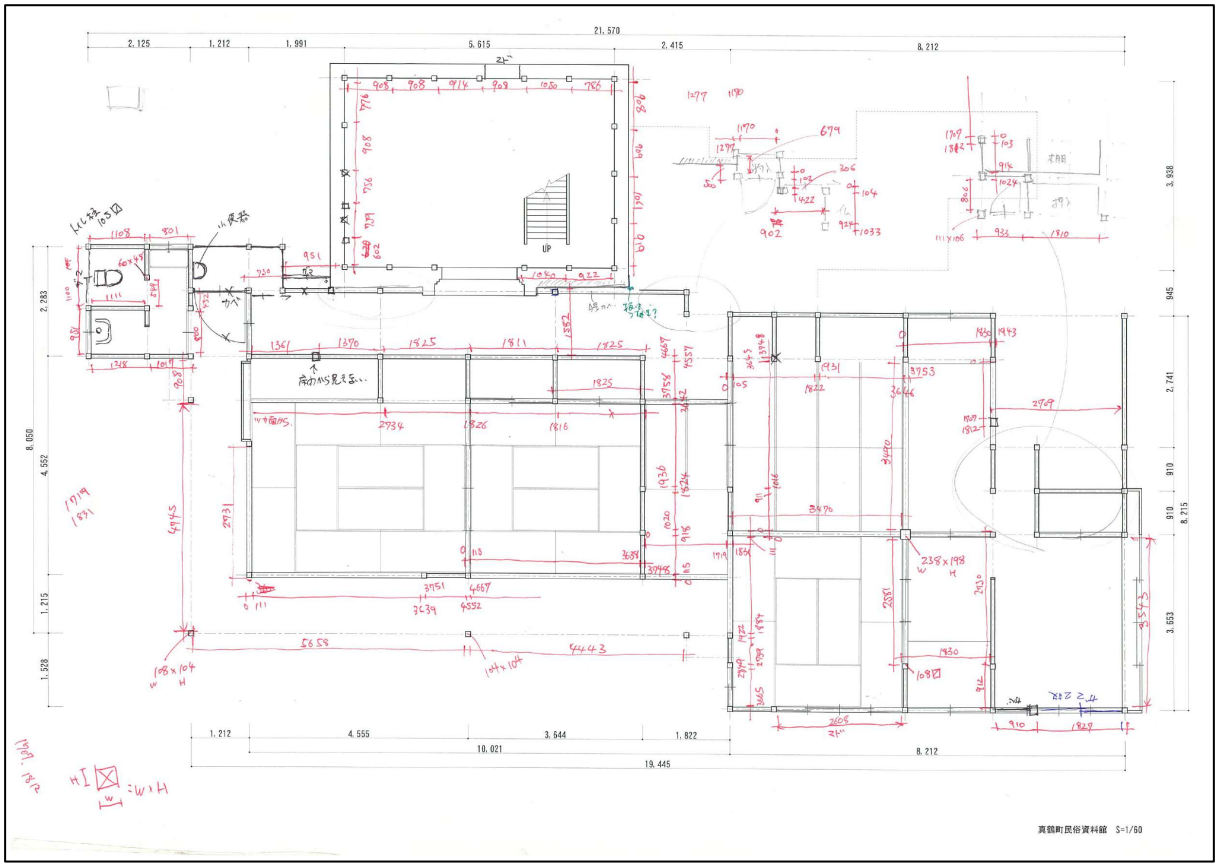
・大引で根太を受けている個所と、大引の代わりに根太を受けている材のある個所がある。根太の受け材は、柱・床束の片側、もしくは両側から挟むように釘で打ち付けてあるものが多い。

・ ４畳間の床下は鋼製束・根太・大引きに新材が使われている。（別紙）

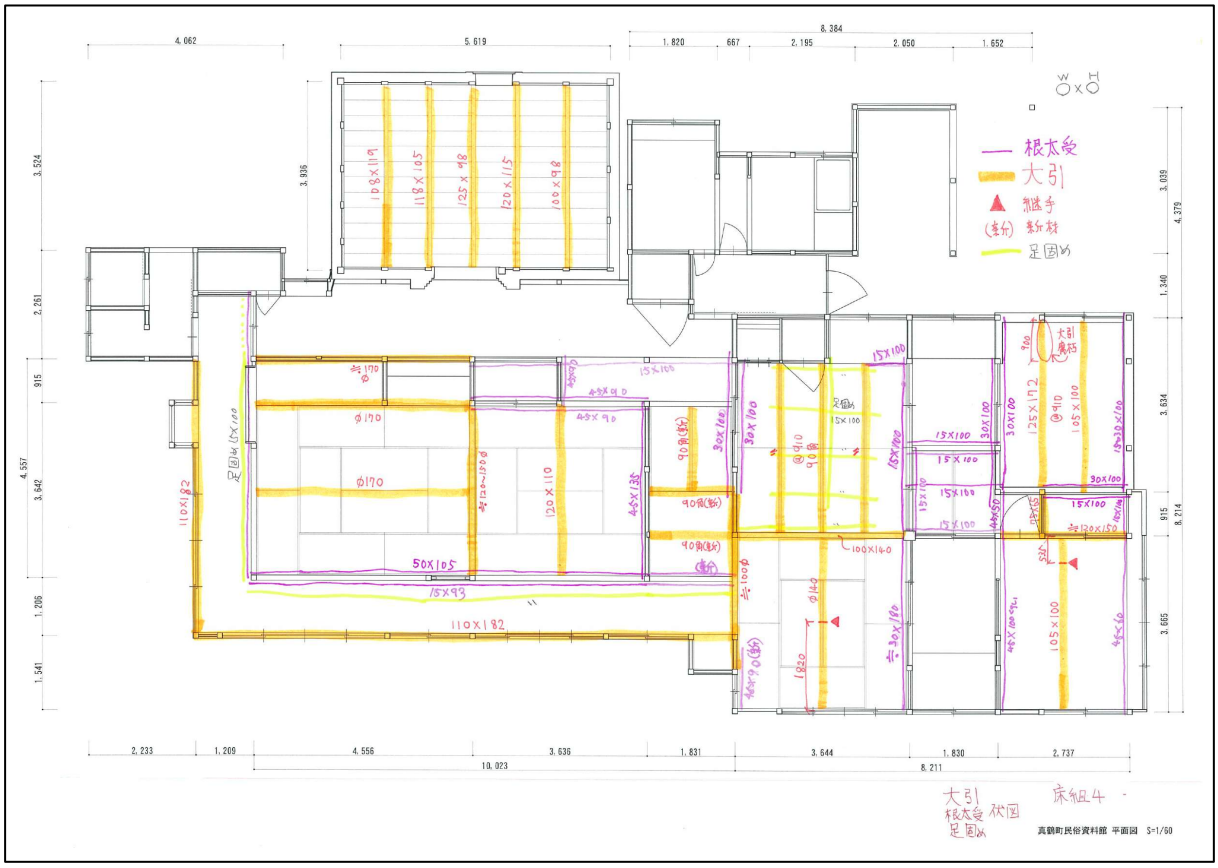
・ 腐朽などは、主に土台にみられる。箇所は伏図に表記。

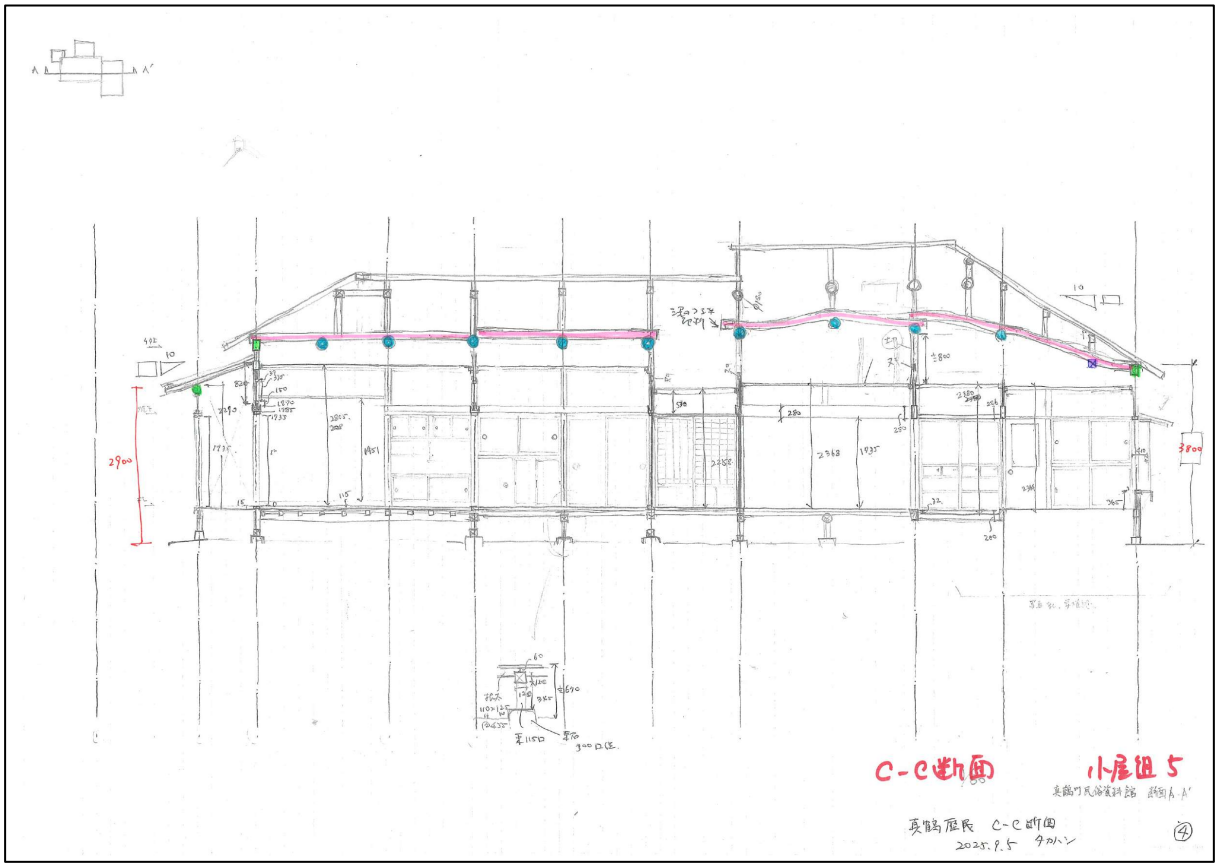
V）図起こし作業

図起こし作業の記録として、野帳及び床下小屋組みのメモの一部を掲載する。



【図表２―３９：野帳・現地調査記録の例】





【図表２－４１：野帳・現地調査記録の例】

③現況図面の作成

以上を踏まえて、現況図面の作成を行った。

作成した図面は以下のとおり。次ページ以降に、図面を掲載する。

○作成図面

01_平面図

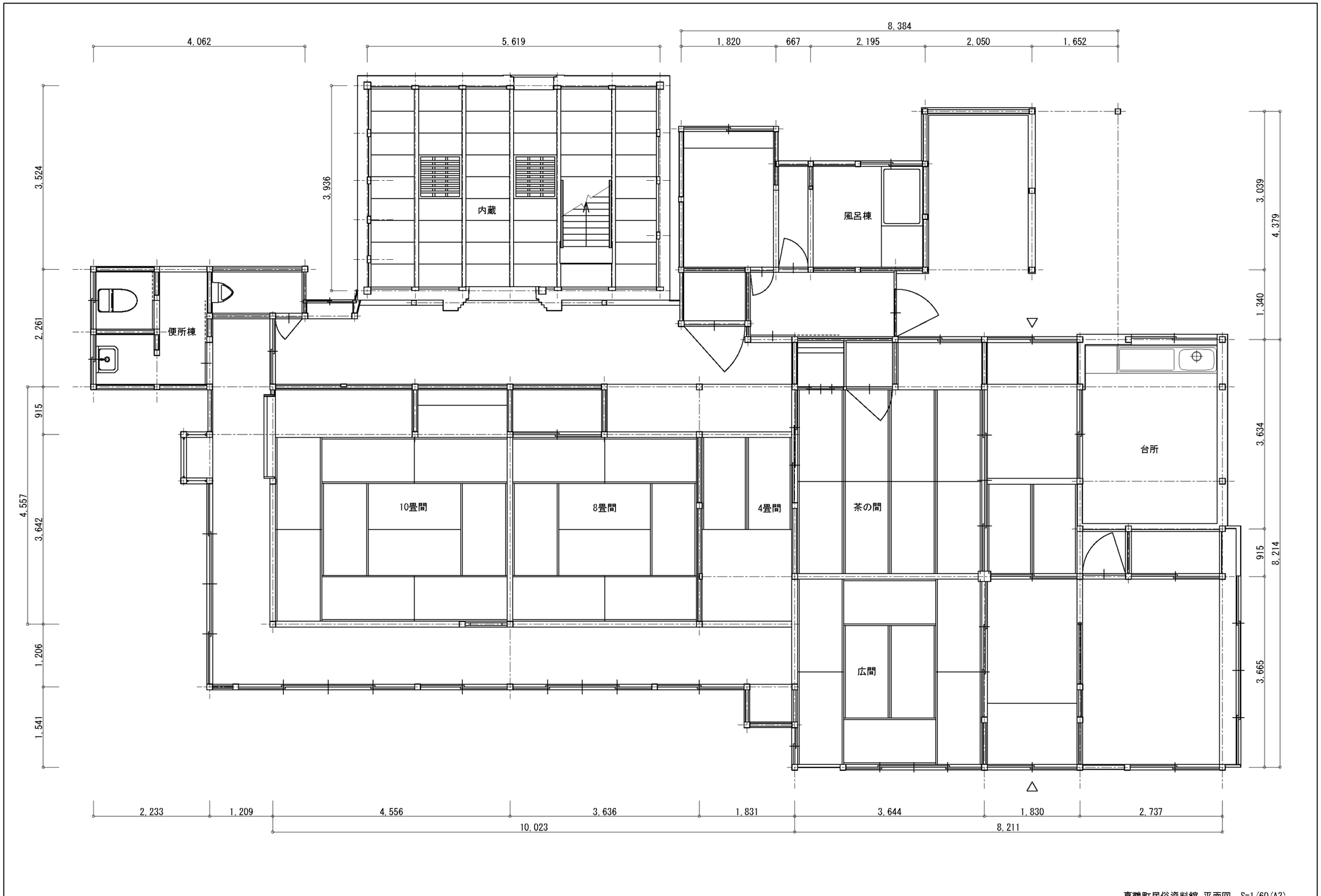
02_屋根伏図

03_壁伏図

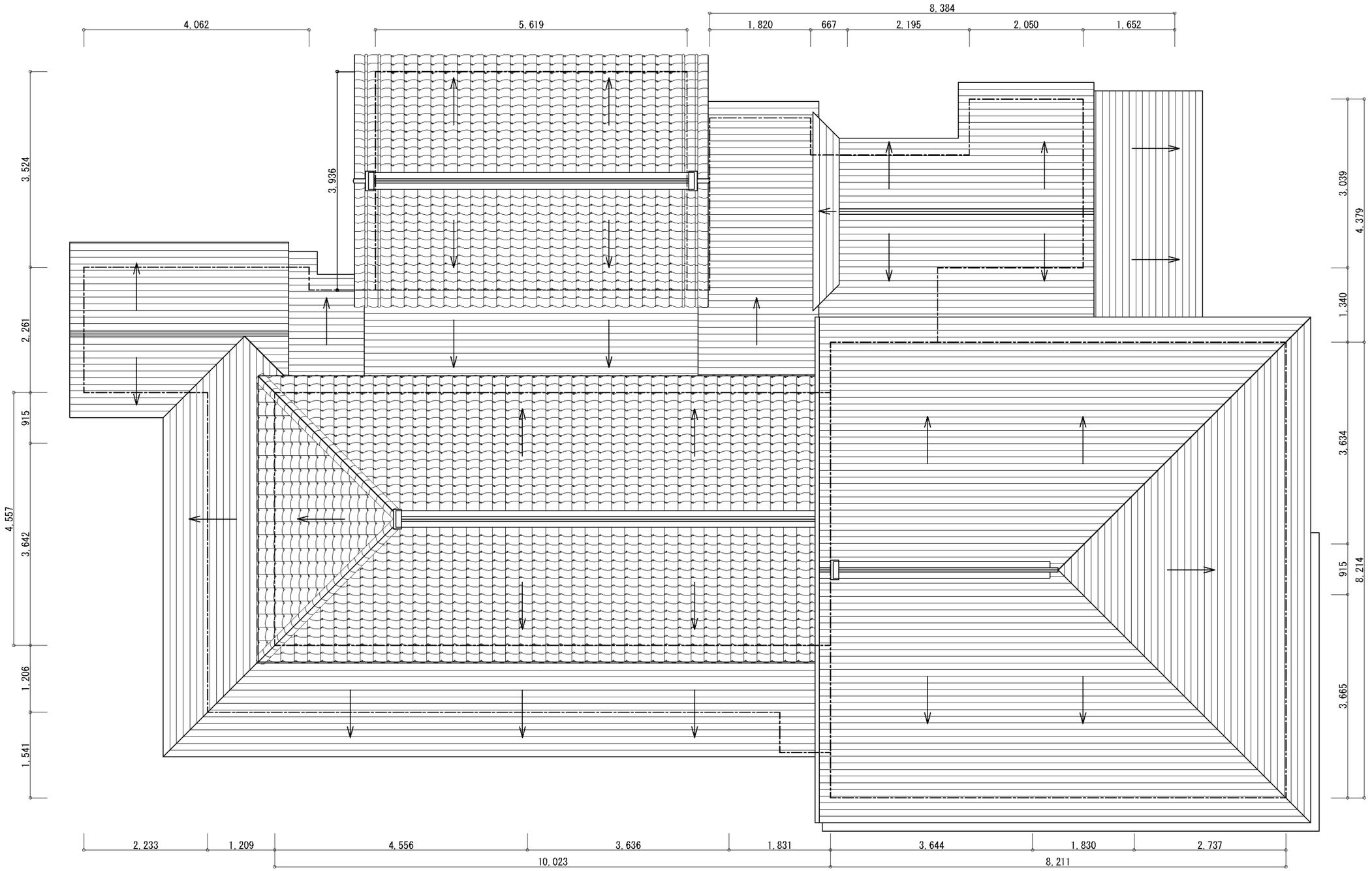
04_壁高さ-貫図

05_蔵断面図

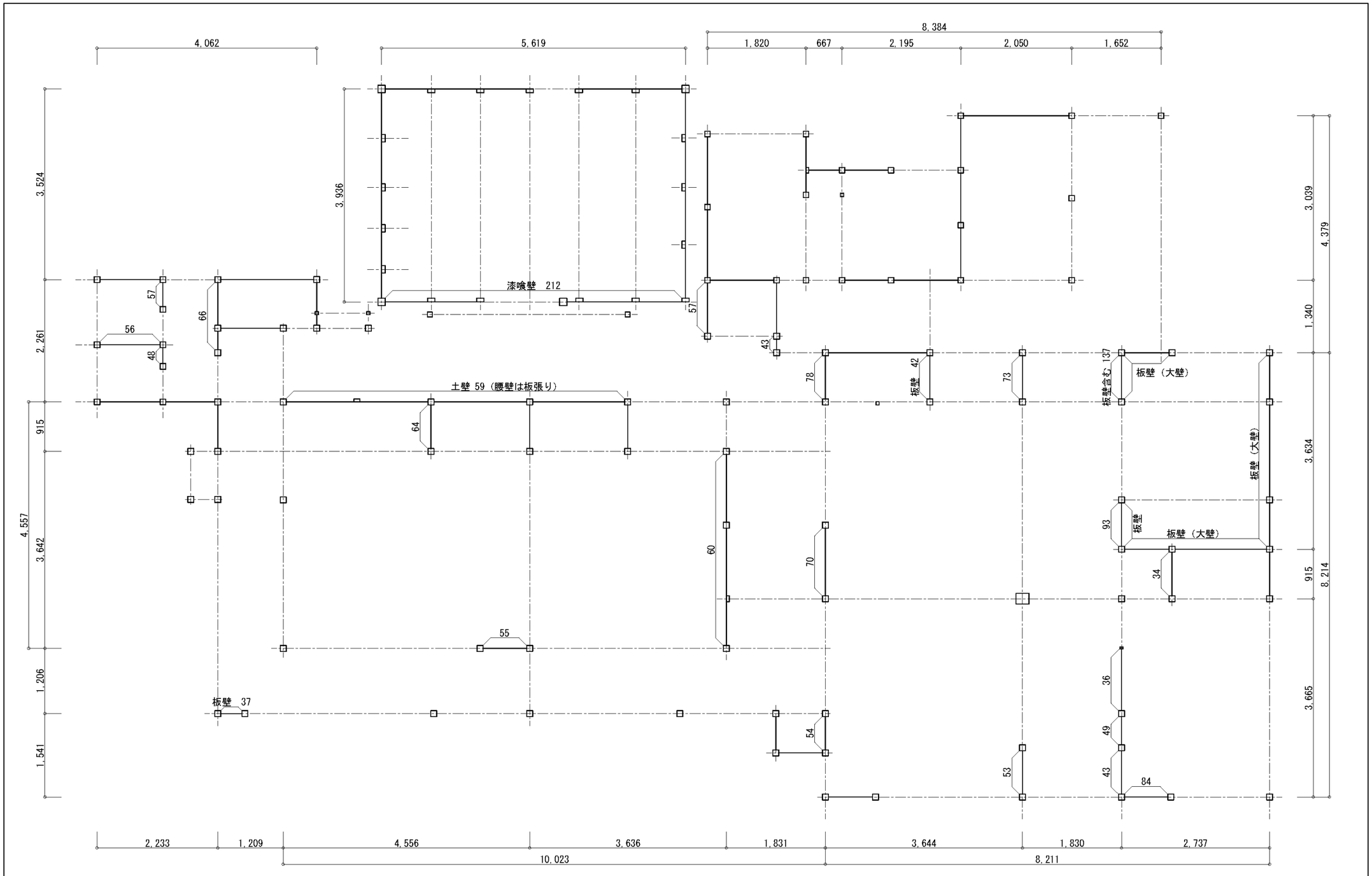
06_桁行断面図



真鶴町民俗資料館 平面図 S=1/60(A3)

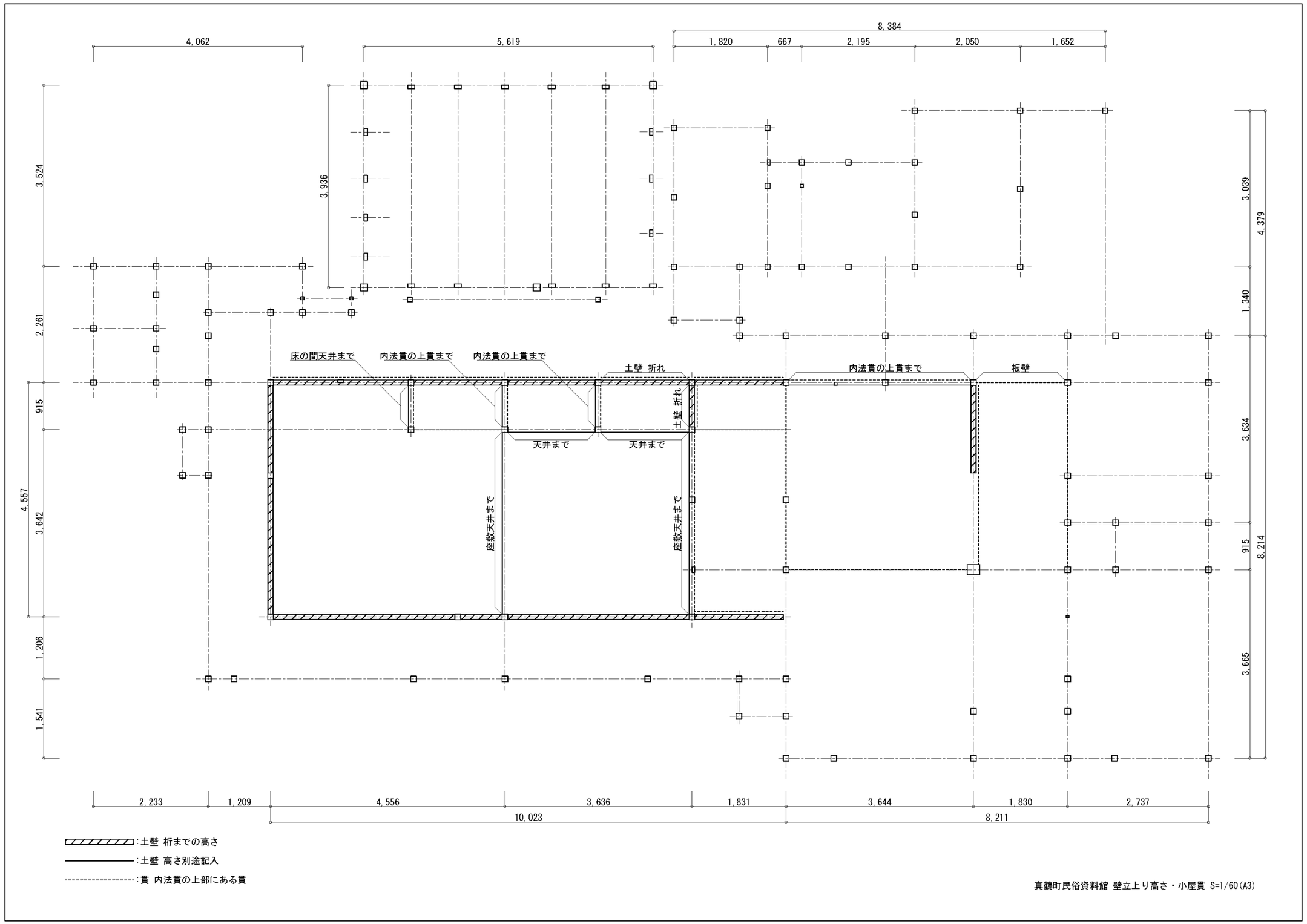


真鶴町民俗資料館 屋根伏図 S=1/60(A3)

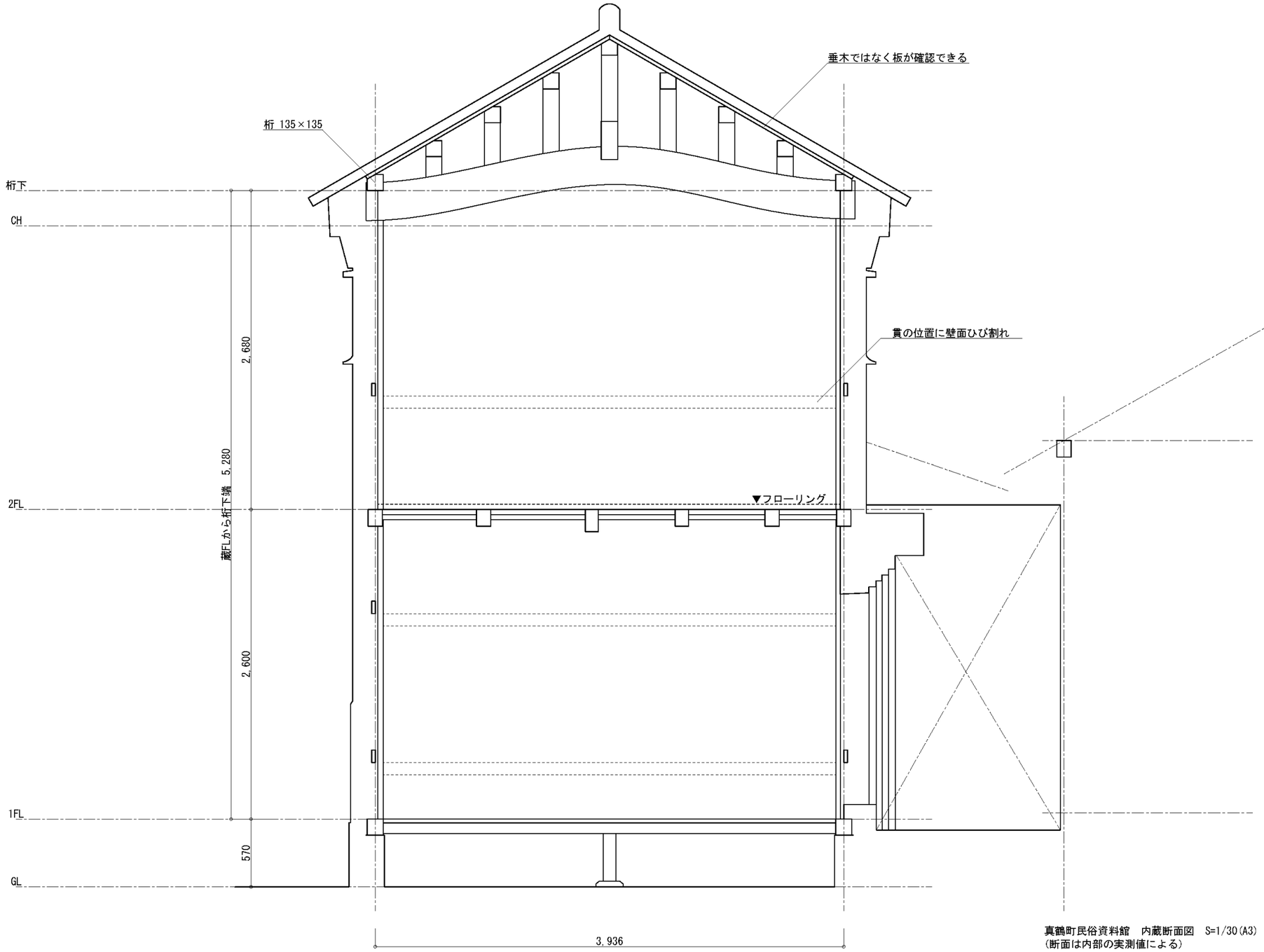


：土壁 間仕切り壁
※土壁以外の仕上は別途記載

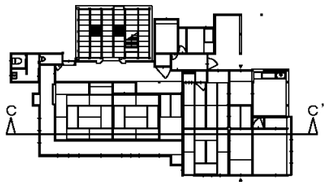
真鶴町民俗資料館 壁伏図 S=1/60(A3)

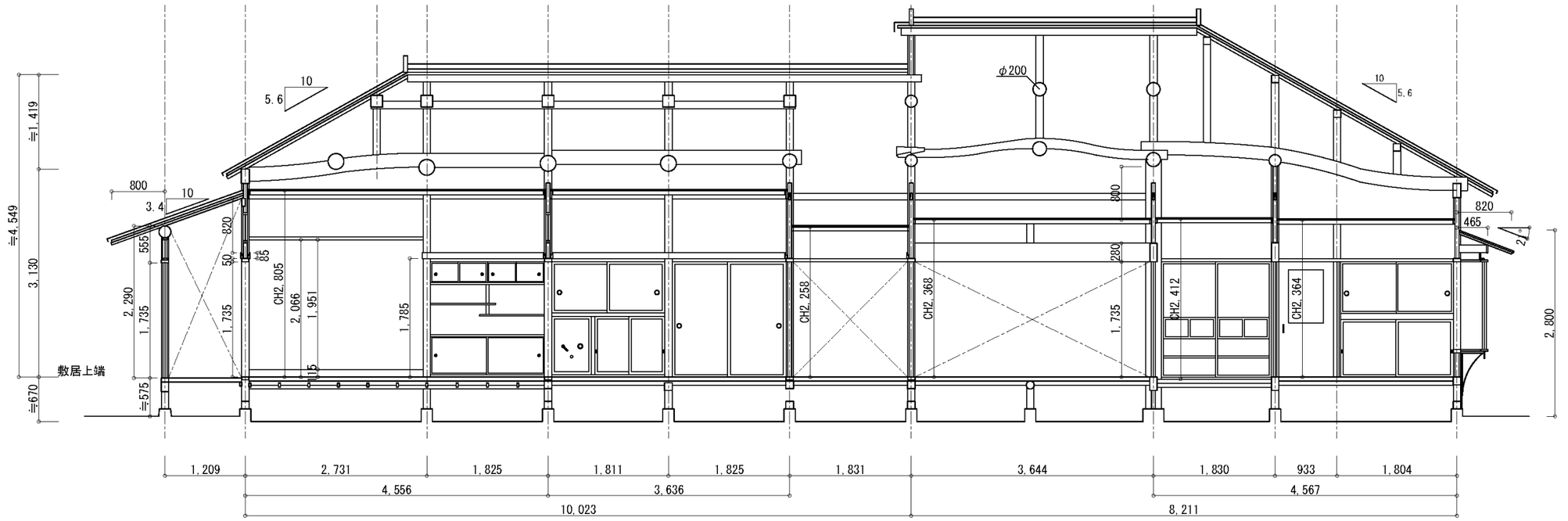


真鶴町民俗資料館 壁立上り高さ・小屋貫 S=1/60(A3)



真鶴町民俗資料館　内蔵断面図　S=1/30(A3)
(断面は内部の実測値による)





真鶴町民俗資料館 桁行断面図　S=1/60(A3)

④耐震診断および耐震補強計画

また、現況図面に基づき、耐震診断及び耐震補強計画を実施した。なお、耐震診断および耐震補強計画にあたっては、耐震診断の専門家に依頼した。

次頁以降に、以下内容を掲載する。

【耐震性能評価及び改修設計業務　報 告 書】

0) 診断結果 概要書 ……P.1

1) 耐震性能評価 方針 …… P. 2

2) 現況 耐震性能指標　GIs …… P.13

3) 耐震診断計算 内容(抜粋)

3-1 建物重量　(現況) …… P.15

3-2 偏心率 …… P.16

3-3 剛性率 …… P.17

3-4 層せん断力(Q) – 層間変形角(γ) 曲線 …… P.18

3-5 保有水平耐力集計 …… P.22

3-6 耐震補強計画図 …… P.23

4) 補強後 耐震性能指標　GIs …… P.24

5) 補強後 耐震診断計算 内容(抜粋)

5-1 建物重量　(現況) …… P.26

5-2 偏心率 …… P.27

5-3 剛性率 …… P.28

5-4 層せん断力(Q) – 層間変形角(γ) 曲線 …… P.29

5-5 保有水平耐力集計 …… P.33

6) 一貫計算出力(現状建物) ……※データ編にて掲載

7) 一貫計算出力(補強建物) ……※データ編にて掲載

真鶴 民俗資料館

耐震性能評価
及び 改修設計業務

報 告 書

令和８年３月

診 断 者 ： 株式会社サイエンス構造

目次

0) 断結果 概要書

……P.1

1) 耐震性能評価 方針

…… P. 2

2) 現況 耐震性能指標　GIs …… P.10

3) 耐震診断計算 内容(抜粋)

3-1 建物重量　(現況) …… P.12

3-2 偏心率 …… P.13

3-3 剛性率 …… P.14

3-4 層せん断力(Q)－層間変形角(γ) 曲線 …… P.15

3-5 保有水平耐力集計 …… P.17

3-6 耐震補強計画図 …… P.18

4) 補強後 耐震性能指標　GIs …… P.10

5) 補強後 耐震診断計算 内容(抜粋)

5-1 建物重量　(現況) …… P.12

5-2 偏心率 …… P.13

5-3 剛性率 …… P.14

5-4 層せん断力(Q)－層間変形角(γ) 曲線 …… P.15

5-5 保有水平耐力集計 …… P.17

6) 一貫計算出力(現状建物) …… P.1～1263

7) 一貫計算出力(補強建物) …… P.1～1216

8) 現地調査　復元図・野帳 一式

9) 現地調査写真一式

7) 一貫計算出力(補強建物) …… P.1～1216

8) 現地調査　復元図・野帳 一式

9) 現地調査写真一式

0) 診断･補強計算結果 概要書

耐震診断・補強計画 概要書（全体）

1. 建物概要　　判定区分：総合

建物名称	真鶴町民俗資料館
所在地	神奈川県足柄下郡真鶴町596
建築年・構造・階数	資料館 内蔵　明示 25 年 月（西暦 1892 年）　木造
	主屋 広間棟　明示 25 年 月（西暦 1892 年）　木造
	主屋 座敷棟　対象 13 年 月（西暦 1924 年）　木造
	便所棟　昭和 － 年 月（西暦 － 年）　木造 （不明）
診断実施年	令和 7 年 11月（西暦 2025 年）
診断対象延べ床面積	217.19 ㎡
基礎・地盤条件	布基礎（直接基礎）
構造上の特徴	平面：不整形　立面：不整形
	構造形式　木造部分　X方向 在来軸組構法　Y方向 在来軸組構法

2. 調査結果

設計図書の有無	意匠図面：有(復元図)　構造図面：無　構造計算書：無			
柱・壁・梁 配置	整合 （目視可能範囲において、柱・壁・梁配置を確認し、復元図を作成した。）			
外観劣化調査	目視範囲において、主要構造部分に大きい劣化等は見当たらない。			
コンクリート強度	調査方法：－　調査箇所：計 － 箇所			
	設計強度 = － N/mm² 設計図書より	各階推定強度	1F	単位：N/mm²
		各階採用強度	1F	
コンクリート中性化深さ	調査箇所：－ 箇所　最小 cm　最大 cm　平均 cm			
鉄筋強度	調査方法：太物設計強度 = N/mm²　呼称：　採用強度 = N/mm²			
	設計図書より　細物設計強度 = N/mm²　呼称：　採用強度 = N/mm²			
不同沈下等	目視により、不同沈下は無いことを確認し、耐震評価を実施する。			
落下物等の調査	現地調査より、屋上階に落下につながる危険性のあるものはない。			
調査結果についての所見	現地調査の結果、小屋組を構成する部材は概ね良好であった。床下の調査により、大引や束、根太は欠込みやほぞ穴があり、転用材がみられた。また、土台には腐朽箇所が確認された。			

3. 診断方針

診断方法（計算法）	現行の建築基準法による木造の許容応力度計算による耐震性能評価
計算ソフト（作成者）	ASCAL+ASTIM Ver.7.7.8 (株)アークデータ ASCAL+ASTIM
診断者（資格）	(株) サイエンス構造　高瀬 健　一級建築士 第 333538号　文教 受講番号：
連絡先住所	東京都葛飾区新宿 6-3-1 東京理科大学 研究棟 1F　TEL / FAX 03 - 6280- 7717 / 03 - 6280- 7177
診断実施者（資格）	(株) サイエンス構造　高瀬 健　一級建築士 第 333538 号　文教 受講番号：M5520号
連絡先	TEL / FAX 03 - 6280- 7717 / 03 - 6280- 7717
分割判定等	分割判定 無し

4. 診断結果　（Is および Ct・SD 又は qS を記入し、所見に判定 Iso との関係等を記入）

	補強前		補強後		（調査および診断に関する所見） GIso = **1.00**
	GIs(X方向)	GIs(Y方向)	GIs(X方向)	GIs(Y方向)	X方向 GIs / GIso = 0.408　1階にて決定
					※ 地震の震動および衝撃に対して、倒壊または崩壊する危険性が高い。
					Y方向 GIs / GIso = 0.649　1階にて決定
					※ 地震の震動および衝撃に対して、倒壊または崩壊する危険性がある。
1F	0.408	0.649	1.145	1.523	
最小値	**0.408**	**0.649**	**1.145**	**1.523**	その他

、

	増設壁	壁補強	開口穴埋	鉄骨柱	ブ補強	開口拡大	スリット	荷重軽減	免震・他	（補強に関する所見） GIso = 1.00
										X方向 GIs / GIso = 1.146　1階にて決定
										※ 地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低く、要求する機能が確保できる。
										Y方向 GIs / GIso = 1.523　1階にて決定
										※ 地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低く、要求する機能が確保できる。
1F		19								
合計		19								その他

その他・特記事項

1) 耐 震 性 能 評 価 方 針

1. 計　算　ソ　フ　ト　／　診　断　準　拠　書

(1) 診断にあたっての使用計算ソフト

＊	ASCAL + ASTIM Ver.7.7.8　一貫計算プログラム （上記一貫計算プログラムによる許容応力度計算及び保有水平耐力計算を実施して耐震性能評価を行う。）

(2) 診断にあたっての準拠図書

	(財) 建築保全センター 「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」 建設大臣官房官庁営繕部監修　(平成8年版)　(主体構造　鉄筋コンクリート造 対象)
＊	(財) 日本防災協会 「木造住宅の耐震診断と補強方法(木造住宅の耐震精密診断と補強方法(改訂版))」 平成16年度(2004) 改訂版　(木造部分 対象)

2. 診　断　概　要　お　よ　び　診　断　方　法

(1) 建物概要　(全体)

構造種別　1　階　木造 (主体構造)　2　階　木造 (主体構造)
規　模　地上　1　階　地下　－　階

構造形式
管理棟　1階 木造部分　X方向　在来軸組構法　Y方向　在来軸組構法

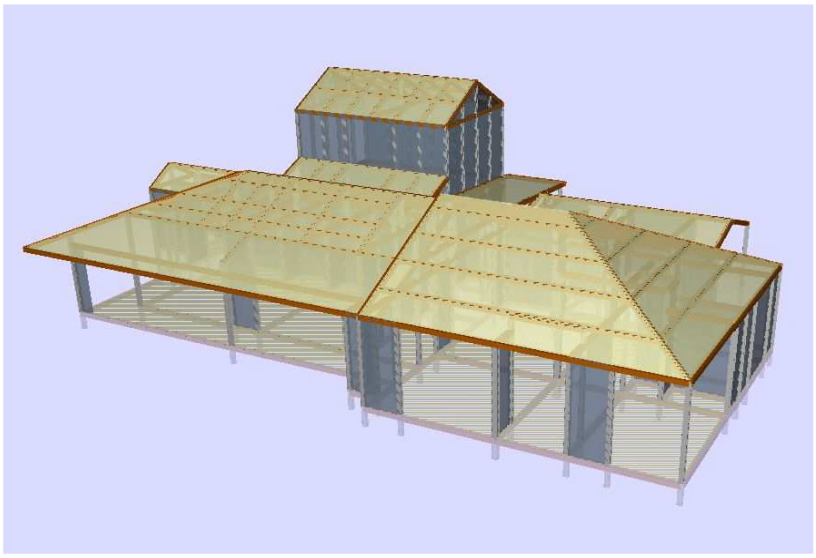
(2) 耐震診断方法　$_{G}Is$ による保有水平耐力の耐震性能 評価

$$GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun}$$　(1階 木造部分)

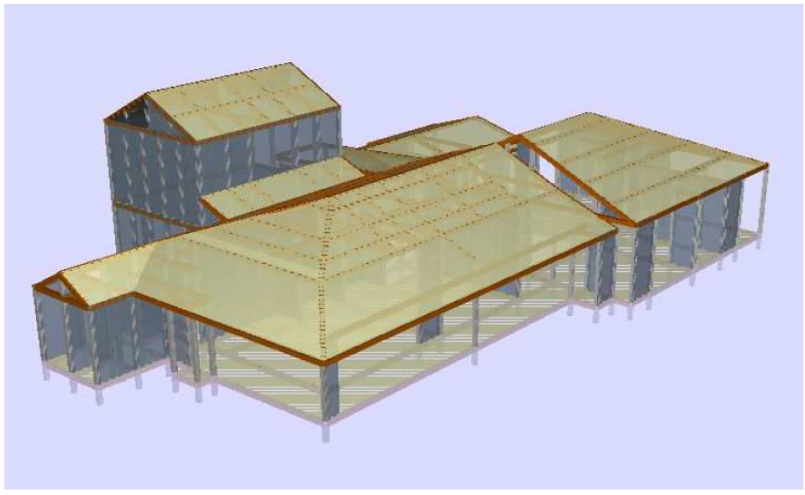
GIs ： 構造耐震指標
Qu ： 保有水平耐力
Qun ： 必要保有水平耐力
I ： 重要度係数
α ： 必要保有水平耐力の補正係数

（３）　診断モデル その他 について　（建物全体）

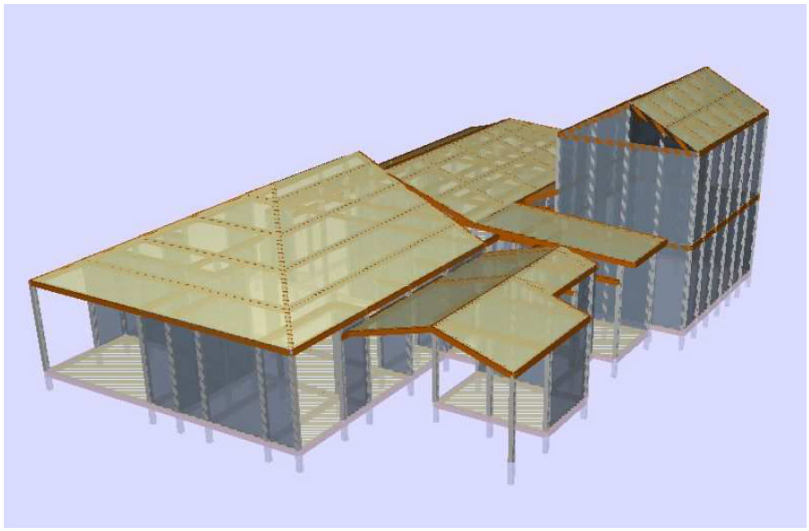
本建物の耐震性能を評価するための解析ﾓﾃﾞﾙを示す。（ 診断解析　3D立体モデル ）



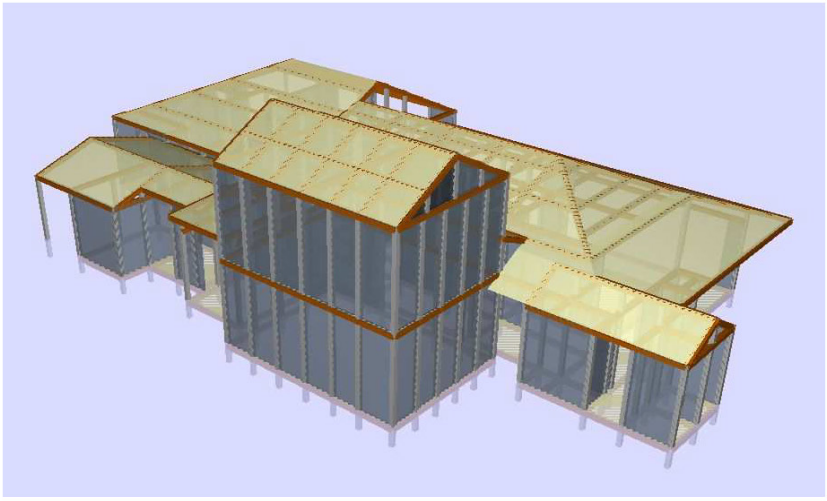
東側立面 ﾓﾃﾞﾙ図



南立面側 ﾓﾃﾞﾙ図

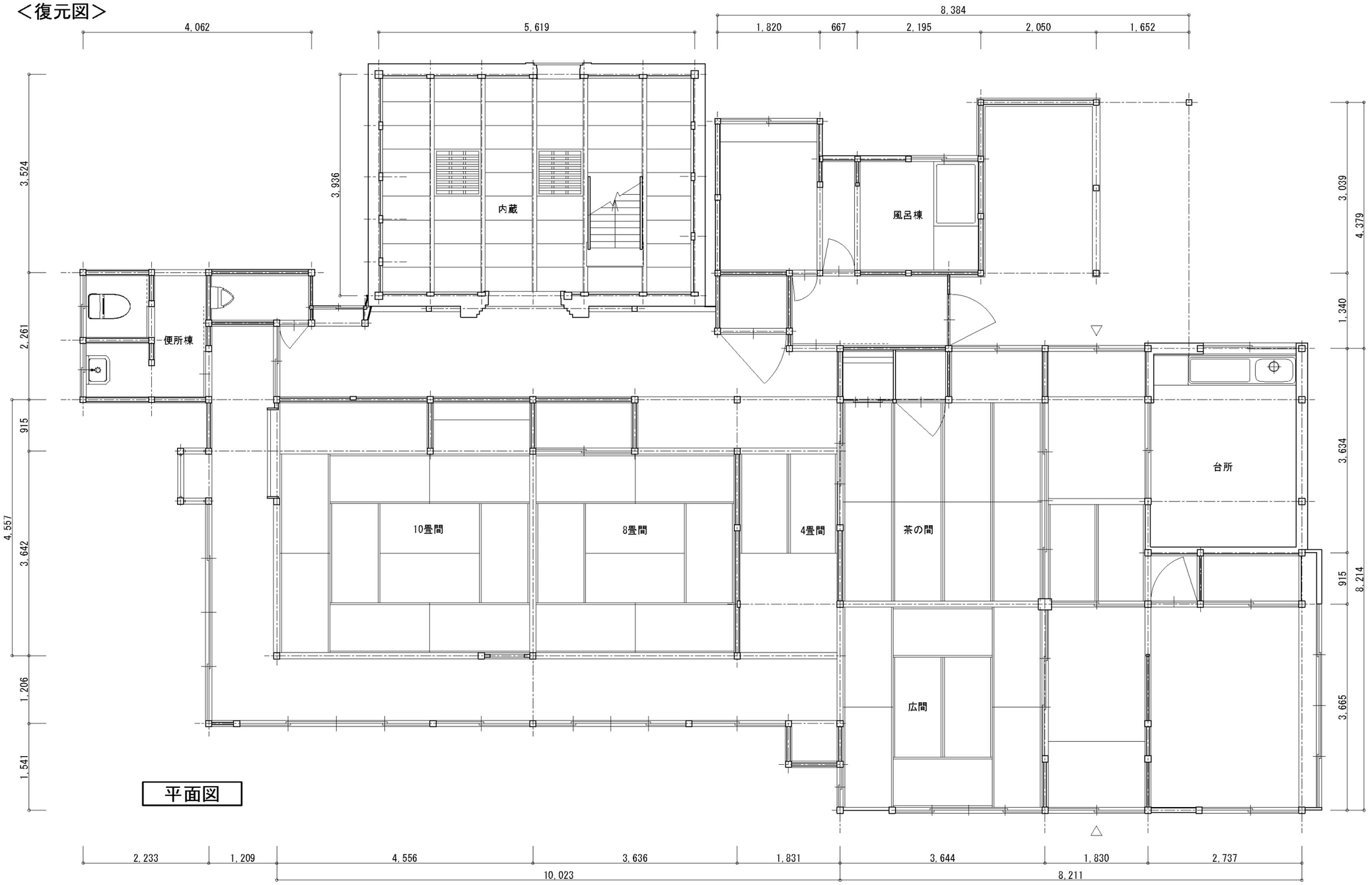


北立面側 ﾓﾃﾞﾙ図



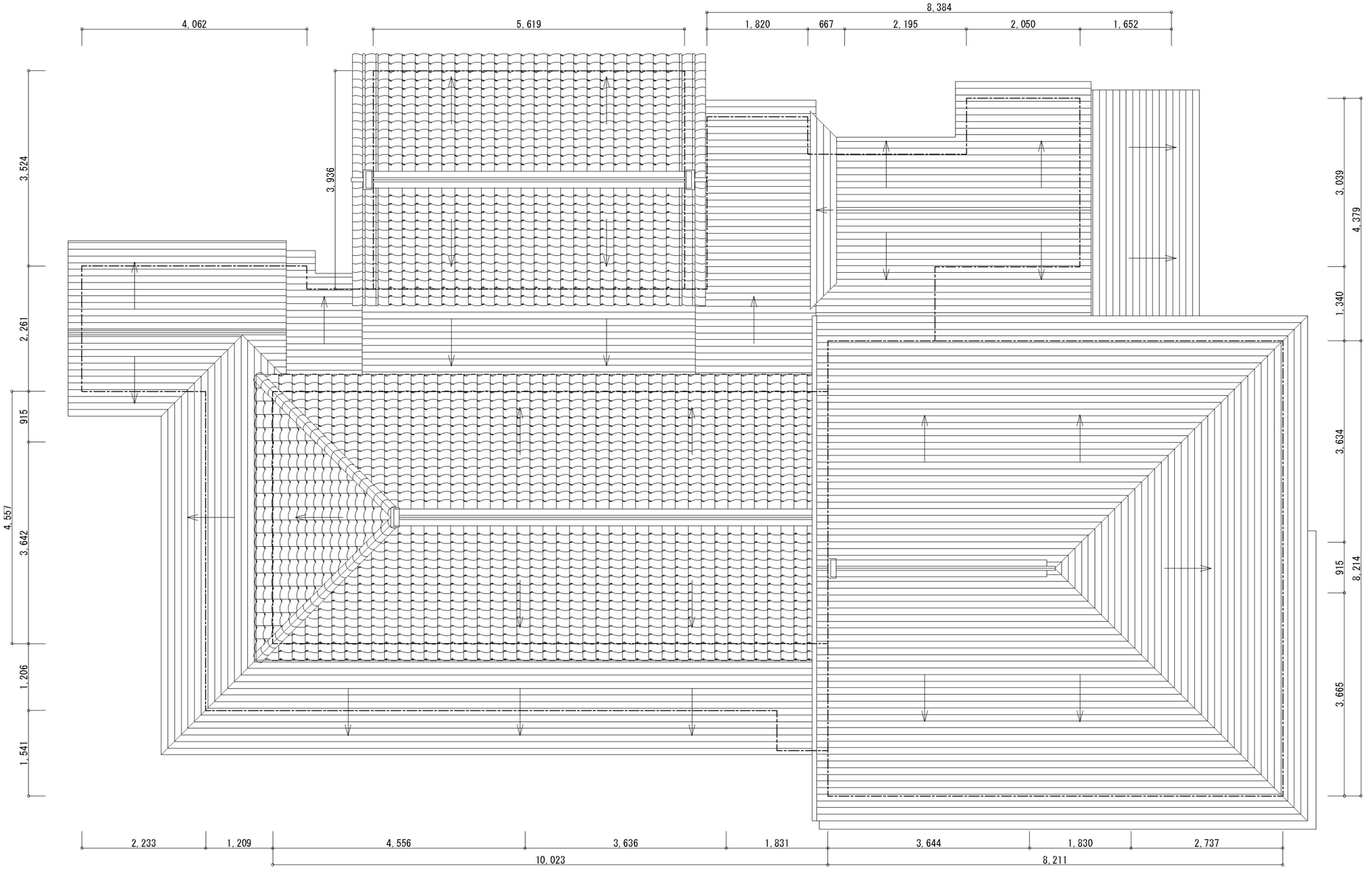
西立面側 ﾓﾃﾞﾙ図

＜復元図＞



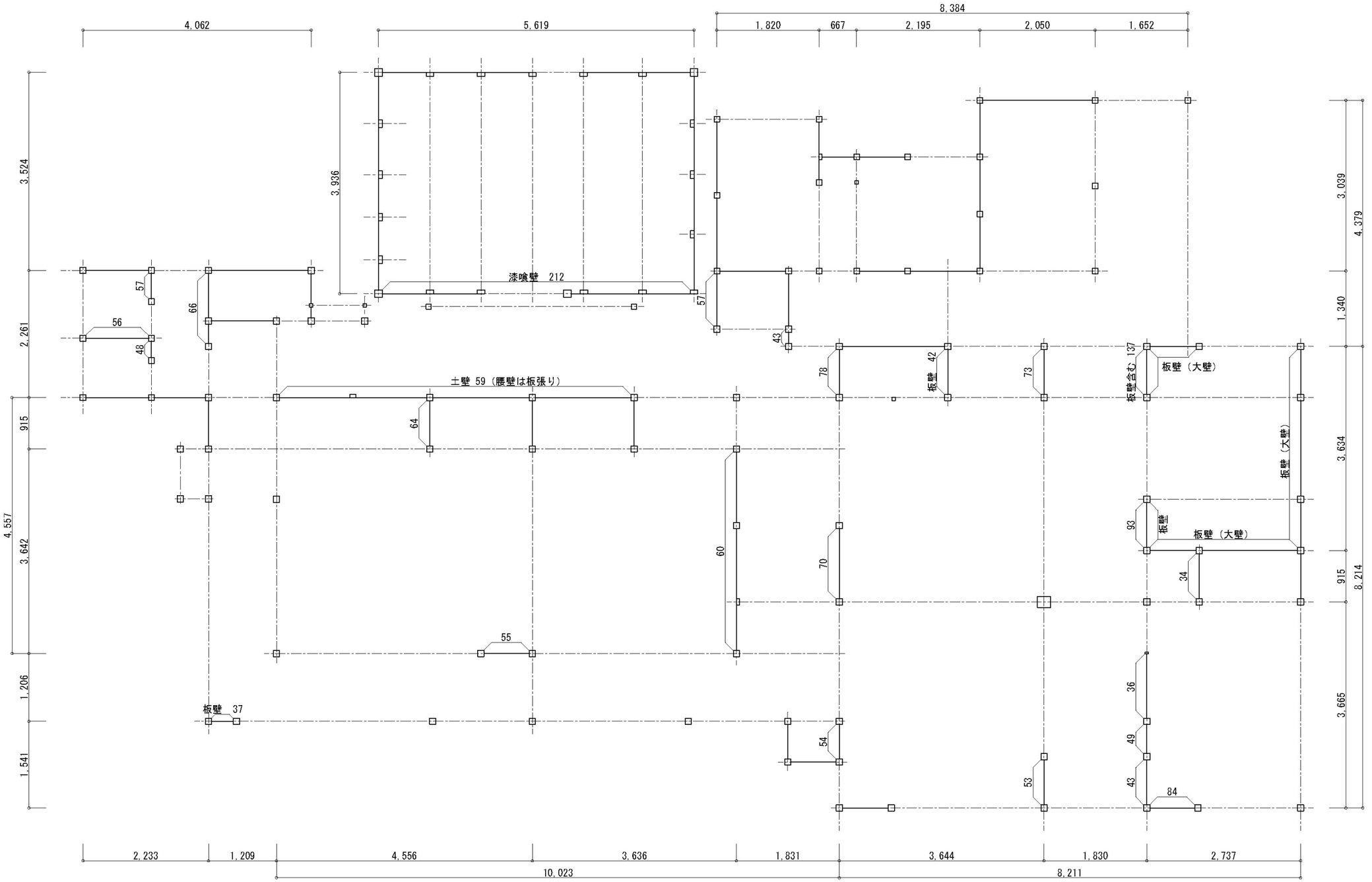
平面図

真鶴町民俗資料館 平面図 S=1/60



屋根伏図

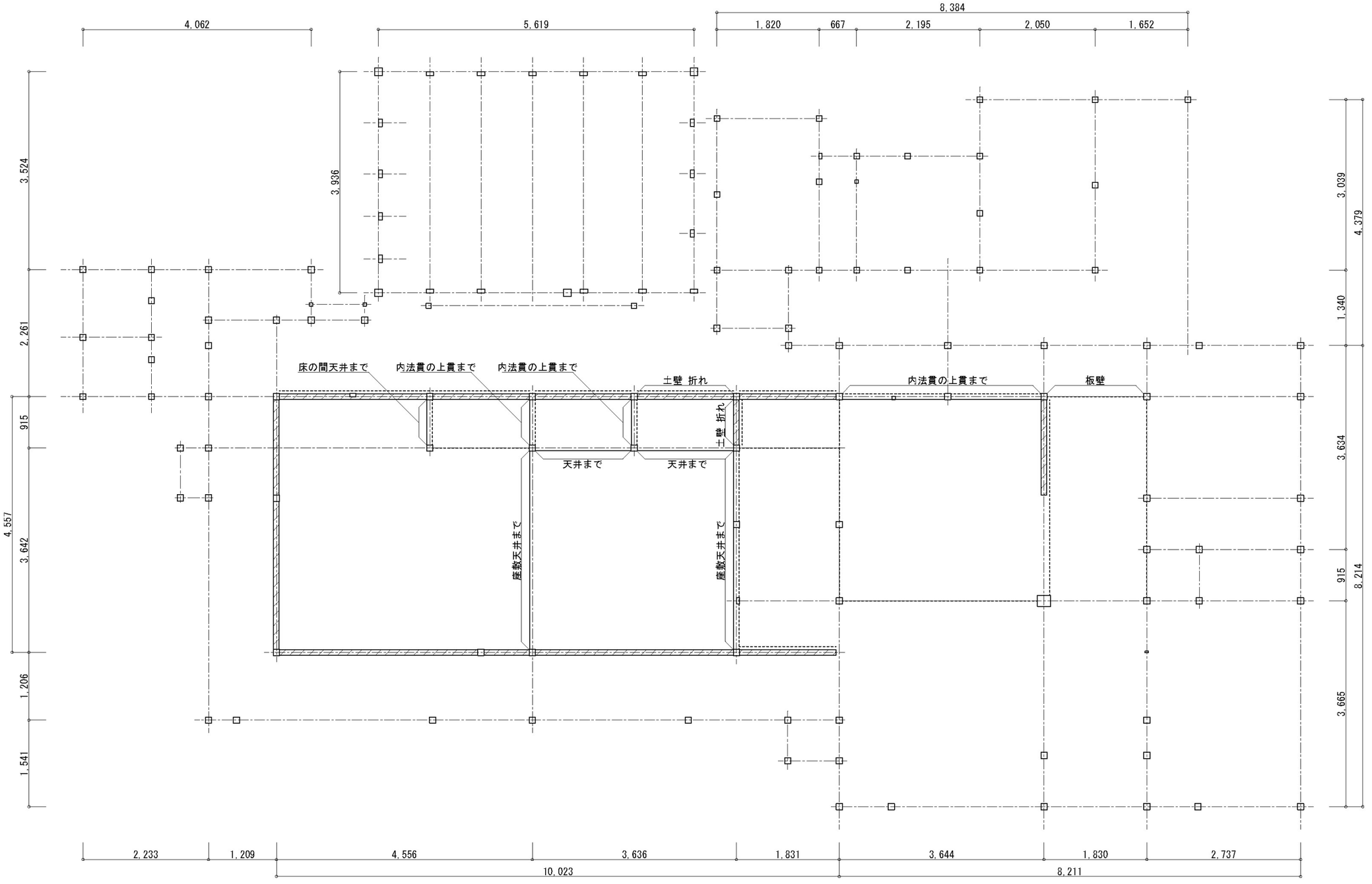
真鶴町民俗資料館 屋根伏図 S=1/60



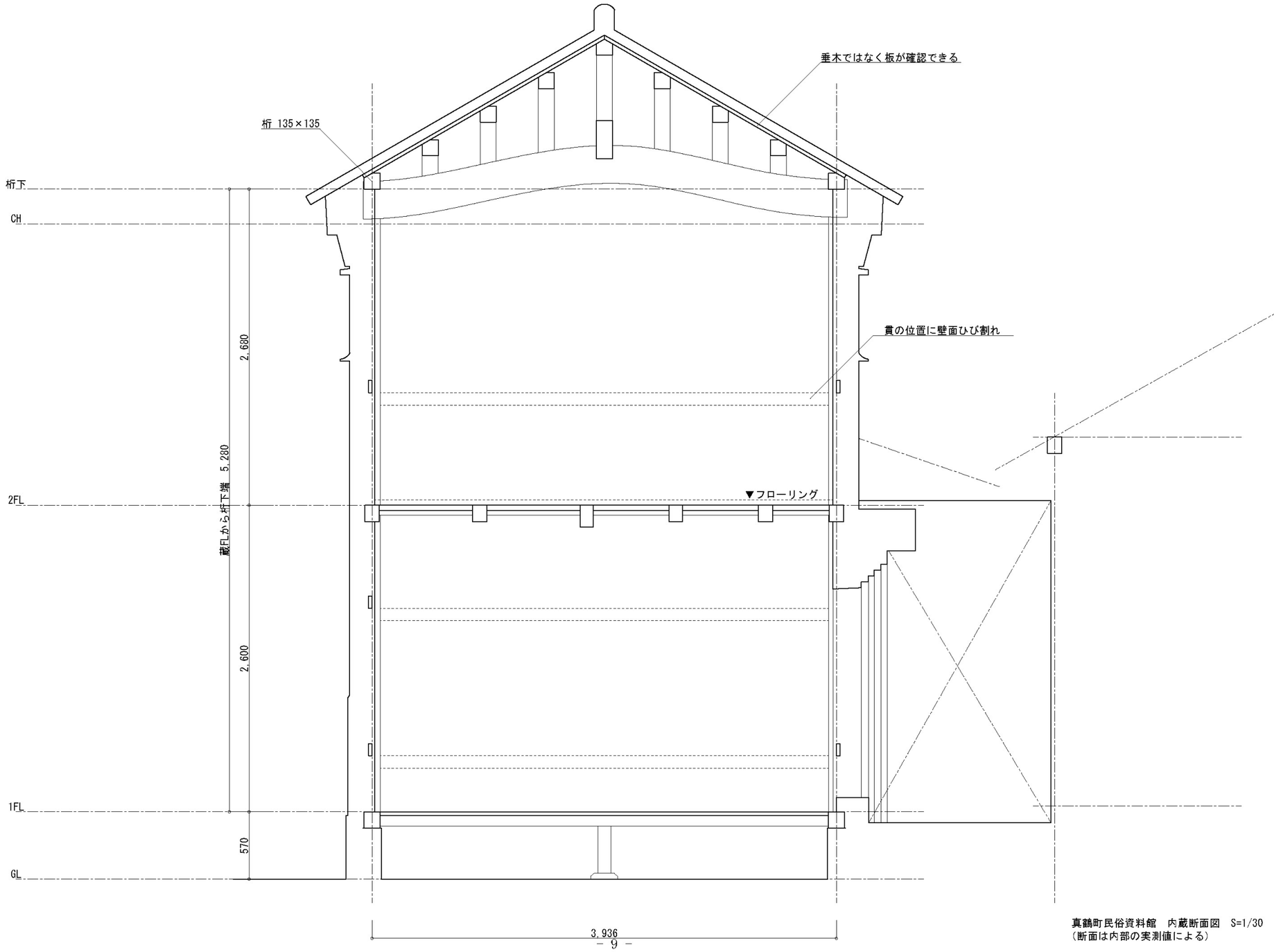
：土壁 間仕切り壁
※土壁以外の仕上は別途記載

壁 伏図

真鶴町民俗資料館 壁伏図 S=1/60



真鶴町民俗資料館 壁立上り高さ・小屋貫 S=1/60



真鶴町民俗資料館　内蔵断面図　S=1/30
（断面は内部の実測値による）

○ 桧（無等級材）　（木柱部材）

ﾔﾝｸﾞ係数:　$E=8.82\times10^3$　(N/mm^2)

	長期	短期	基準強度	比重γ(kN/m^3)	せん断弾性係数 $G(N/mm^2)$
圧縮	7.59	13.80	20.70	4.1	588
引張	5.94	10.80	16.20		
曲げ	9.79	17.80	26.70		
せん断	0.77	1.40	2.10		
めりこみ	2.86	5.20	7.80		

○ スギ（無等級材）　（筋違い他 ﾌﾚｰﾑ構成部材）

ﾔﾝｸﾞ係数:　$E=6.86\times10^3$　(N/mm^2)

	長期	短期	基準強度	比重γ(kN/m^3)	せん断弾性係数$G(N/mm^2)$
圧縮	6.49	11.80	17.70	3.8	457
引張	4.95	9.00	13.50		
曲げ	8.14	14.80	22.20		
せん断	0.66	1.20	1.80		
めりこみ	2.20	4.00	6.00		

○ マツ(無等級材)　（木梁 部材）

ﾔﾝｸﾞ係数:　$E=9.80\times10^3$　(N/mm^2)

	長期	短期	基準強度	比重γ(kN/m^3)	せん断弾性係数$G(N/mm^2)$
圧縮	8.14	14.80	22.20	5.3	653
引張	6.49	11.80	17.70		
曲げ	10.30	18.80	28.20		
せん断	0.88	1.60	2.40		
めりこみ	3.30	6.00	9.00		

＜ 木造部分 筋違い モデル化 採用壁倍率 ＞

筋違い

部材寸法	壁倍率(採用値)	採用 樹種
45×90	2.00	スギ（無等級）
90×90	3.00	スギ（無等級）

＜ 既存壁 採用 壁倍率 ＞

壁合板

合板厚(mm)	壁倍率(採用値)
土壁	0.50
漆喰壁	0.20
板壁	0.50
構造用合板(補強用)	2.50

床合板

合板厚(mm)	床倍率(採用値)	採用箇所
t=12mm（片面）	0.50	屋根面(傾斜部分)

※　本建物の傾斜屋根面を床倍率0.50の合板で解析している。

＜ 評点・耐震指標 算定方法 ＞

1,2階 (RC造・木造部分)　耐震性能指標　GIs 評価算定式

$$GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun}$$

I　：　重要度係数　（本建物 Ⅲ類 I＝1.0）

α　：　必要保有水平耐力 補正係数

$$\alpha = \frac{ad \cdot \alpha m}{U}$$

ad　：　じん性能補正係数

αm　：　モデル化による補正係数

U　：　劣化係数

Qu　：　保有水平耐力

Qun　：　必要保有水平耐力

Qun＝ Ds・Fes・G・Qud

Qud　：　地震層せん断力

Qud＝Z・Rt・Ai・Co・Wi

Z　：　地震地域係数

Rt　：　振動特性係数

Ai　：　地震層せん断力の分布係数

Co　：　標準せん断力係数(Co＝1.0)

Wi　：　i階より上部の建築物重量の和

Ds　：　構造特性係数

G　：　地震入力補正係数

Ds　：　構造特性係数

$Ds = 1/\sqrt{(2\mu - 1)}$　　μ　：　塑性率

$\mu = \delta u / \delta y$

Fes　：　形状係数による割増係数

Fes ＝ Fe・Fs

Fe　：　偏心率による形状係数

Fs　：　剛性率による形状係数

真鶴民俗資料館
耐震改修

仮定荷重
○ 床面固定荷重(1)

備考内記号は一貫用

部位	内　訳	(均し)厚	γ	N/㎡	備考
傾斜屋根(RF)	瓦屋根			500	
	葺き材			150	
	下地材 桟木・野地板			150	
	垂木・母屋			150	
	断熱材			50	
	小屋組(ﾄﾗｽﾌﾚｰﾑ)			電算入力	
	天井仕上げ材			200	
					仕上
			合計	1200	1200

多賀城 史跡　覆屋
耐震性能評価

仮定荷重
○床荷重表(1)　　N/㎡

用途	種別	床用	小梁用	大梁・柱基礎用	地震用	備考 ( )内は一貫用
傾斜屋根(RF)	D.L	1200	1200	1200	1200	
	L.L	900	900	650	300	
	T.L	2100	2100	1850	1500	(屋根①)
	D.L					

2）現況 耐震性能指標 GIs 算出結果（現状）

真鶴民俗資料館

構造耐震判定指標　GIso ＝ 1.0 ≦ GIs　構造耐震指標

$$GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun}$$

GIs ： 構造耐震指標
Qu ： 保有水平耐力
Qun ： 必要保有水平耐力
I ： 重要度係数
α ： 必要保有水平耐力の補正係数

（ 全体 ）

X方向	階	Qu	Qun	I	α	GIs	判定	性能ランク
	1F	142.1	348.0	1.0	1.00	**0.408**	NG	a
所見	※ 地震の震動及び衝撃に対して、倒壊または崩壊する危険性が高い。							

（ 全体 ）

Y方向	階	Qu	Qun	I	α	GIs	判定	性能ランク
	1F	230.9	356.0	1.0	1.00	**0.649**	NG	b
所見	※ 地震の震動及び衝撃に対して、倒壊または崩壊する危険性がある。							

Ⅰ類及びⅡ類　Ⅲ類	診断結果	評価
$\frac{Qu}{\alpha \cdot Qun} < 0.5$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。	a
$0.5 \leqq \frac{Qu}{\alpha \cdot Qun} < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。	b
$1.0 \leqq \frac{Qu}{\alpha \cdot Qun}$ かつ $GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun} < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いが、要求される機能が確保できないおそれがある。	c
$1.0 \leqq GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun}$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低く、要求される機能が確保できる。	d

鉄筋コンクリート造 耐震診断結果 判定のコメント

Ⅰ類及びⅡ類　　Ⅲ類	診断結果	評価
$\frac{Qu}{\alpha \cdot Qun} < 0.5$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。	a
$0.5 \leqq \frac{Qu}{\alpha \cdot Qun} < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。	b
$1.0 \leqq \frac{Qu}{\alpha \cdot Qun}$ かつ $GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun} < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いが、要求される機能が確保できないおそれがある。	c
$1.0 \leqq \quad GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun}$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低く、要求される機能が確保できる。	d

判断の結果に至る要因

・　耐震性能を満たすための壁量が少ないため、必要な保有耐力を満たしていない。

∴ 以上より、X,Y方向に、補強壁を追加する。

官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説 上部構造　耐震安全性の評価一覧表より

3）耐 震 診 断

3-1. 建物重量(現状)

（ 単位：kN,m²,kN/m² ）

階	Wi	ΣWi(kN)	αi	Ai	Ci	Qi	備　考
1	369.7	369.7	1.00	1.000	0.200	73.9	診断対象範囲：地上階

－ 電算出力結果 －

建築物重量

(kN、m2、kN/m2)

階	積載荷重	耐圧版	スラブ	小梁	大梁	柱・間柱	壁	その他	計	床面積	単位面積重量
Z1	58.1	0.0	229.0	50.8	0.0	14.0	17.9	0.0	369.7	221.80	1.67
基礎	10.2	0.0	23.9	19.4	0.0	12.8	12.7	0.0	79.0		

（注）積載荷重には多雪区域では積雪荷重を含む
耐圧版、スラブ、小梁(木梁)、大梁、柱(木柱)、壁には仕上重量、付加荷重を含む
その他は特殊荷重、パラペット等

X 方向地震力

(kN、kN/m2)

階	Wi	ΣWi	αi	Ai	Ci	震度	Qi	単位面積荷重
Z1	369.7	369.7	1.000	1.000	0.200		73.9	0.33
基礎	79.0	448.7				0.1000	81.8	

Y 方向地震力

(kN、kN/m2)

階	Wi	ΣWi	αi	Ai	Ci	震度	Qi	単位面積荷重
Z1	369.7	369.7	1.000	1.000	0.200		73.9	0.33
基礎	79.0	448.7				0.1000	81.8	

3-2 偏心率(現状)

X方向 正加力時

階	重心 (mm)	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	6701	7513	7736	812	0.10	1.00

X方向 負加力時

階	重心 (mm)	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	6701	7505	7723	803	0.10	1.00

Y方向 正加力時

階	重心 (mm)	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	12384	11261	7002	1123	0.16	1.03

Y方向 負加力時

階	重心 (mm)	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	12384	11181	7120	1203	0.17	1.06

- 電算出力結果 -

10.1 偏心率

X 方向正加力時

階	重心 (mm)	雑壁を考慮					雑壁を無視				
		剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	6701	7513	7736	812	0.10	1.00	7513	7736	812	0.10	1.00

X 方向負加力時

階	重心 (mm)	雑壁を考慮					雑壁を無視				
		剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	6701	7505	7723	803	0.10	1.00	7505	7723	803	0.10	1.00

Y 方向正加力時

階	重心 (mm)	雑壁を考慮					雑壁を無視				
		剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	12384	11261	7002	1123	0.16	1.03	11261	7002	1123	0.16	1.03

Y 方向負加力時

階	重心 (mm)	雑壁を考慮					雑壁を無視				
		剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	12384	11181	7120	1203	0.17	1.06	11181	7120	1203	0.17	1.06

3-3 剛性率(現状)

X方向 加力時

階	層せん断力Q (kN)	層間変位(δ) (mm)	層間変形角(γ) (rad)	Rs	Fs
Z1	73.9	18.36	1/171	1.00	1.00

Y方向 加力時

階	層せん断力Q (kN)	層間変位(δ) (mm)	層間変形角(γ) (rad)	Rs	Fs
Z1	73.9	10.05	1/311	1.00	1.00

X 方向正加力時

階	層せん断力 (kN)	雑壁を考慮				雑壁を無視			
		層間変位(mm)	層間変形角	Rs	Fs	層間変位(mm)	層間変形角	Rs	Fs
Z1	73.9	18.36	1/171	1.00	1.00	18.36	1/171	1.00	1.00

Y 方向正加力時

階	層せん断力 (kN)	雑壁を考慮				雑壁を無視			
		層間変位(mm)	層間変形角	Rs	Fs	層間変位(mm)	層間変形角	Rs	Fs
Z1	73.9	10.05	1/311	1.00	1.00	10.05	1/311	1.00	1.00

9.2.1 最大層間変形角

最大層間変形角となる柱の部材長が階高と異なる場合の最大層間変位は階高で換算した値を表示する

X 方向正加力時

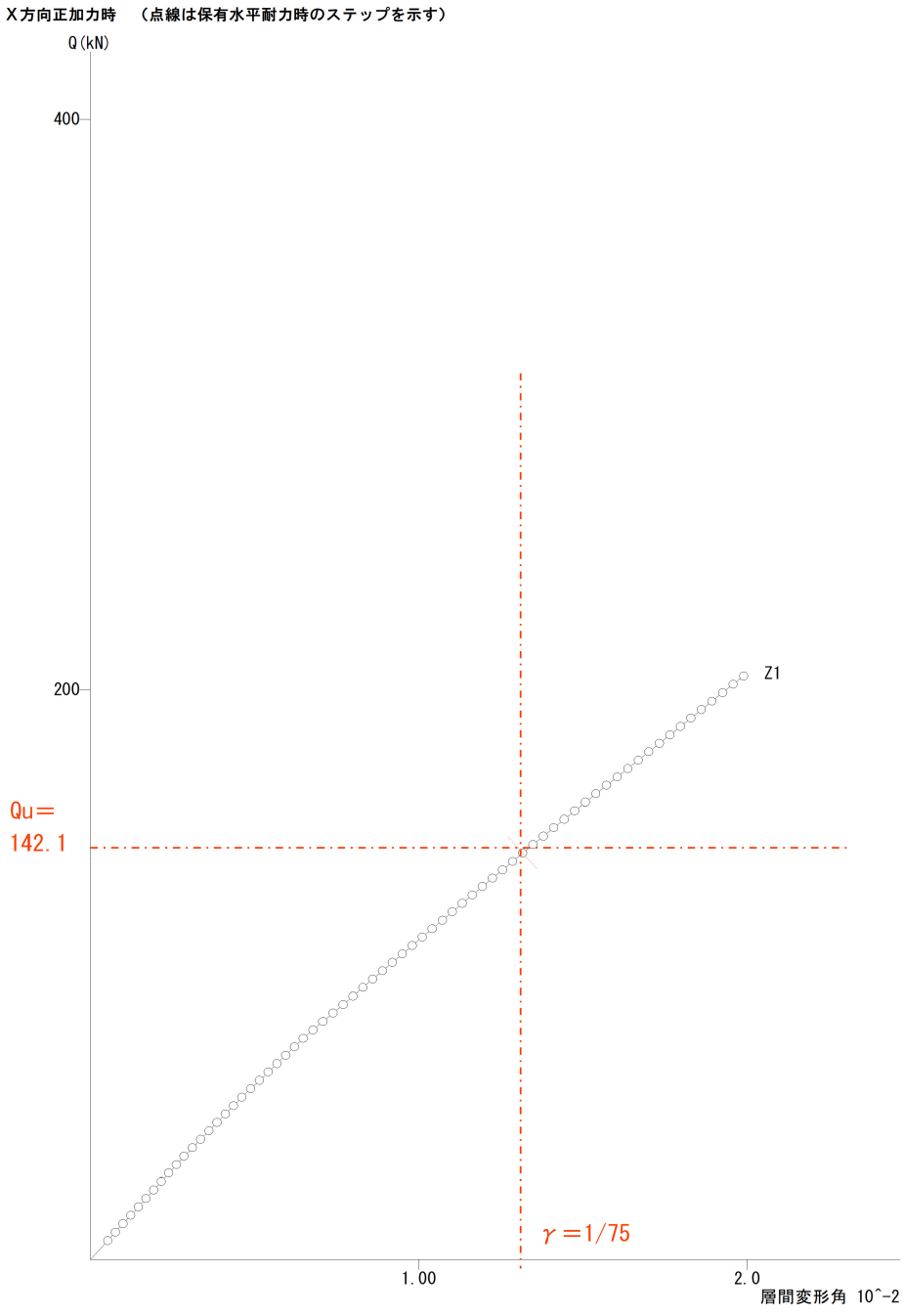
階	位置	階高(mm)	最大層間変位(mm)	最大層間変形角
Z1	Y5, X3	3130	29.45	1/106

Y 方向正加力時

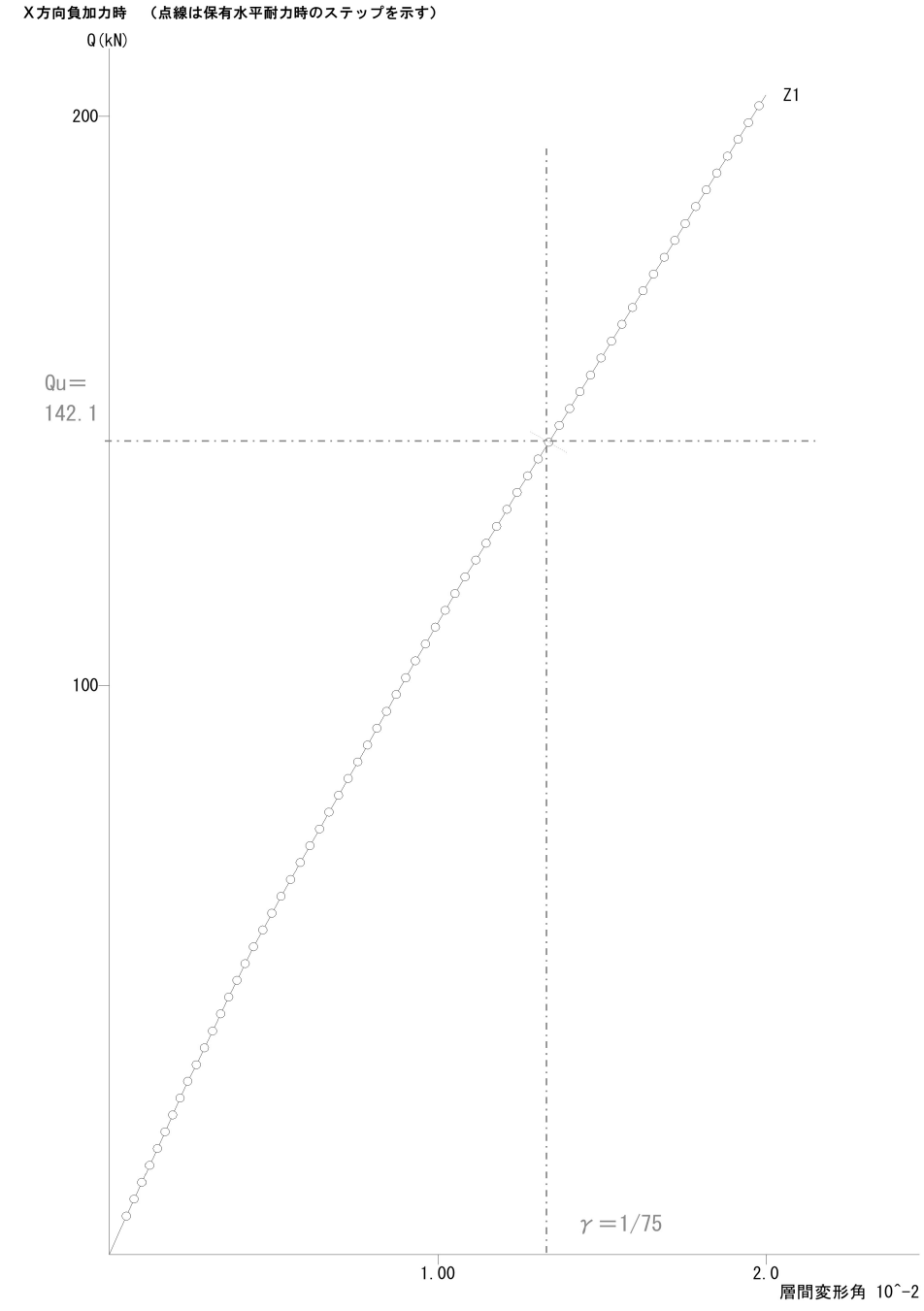
階	位置	階高(mm)	最大層間変位(mm)	最大層間変形角
Z1	ku4, kh4	3130	35.33	1/89

3.4　　各層の層せん断力(Q)-層間変形角曲線(γ)

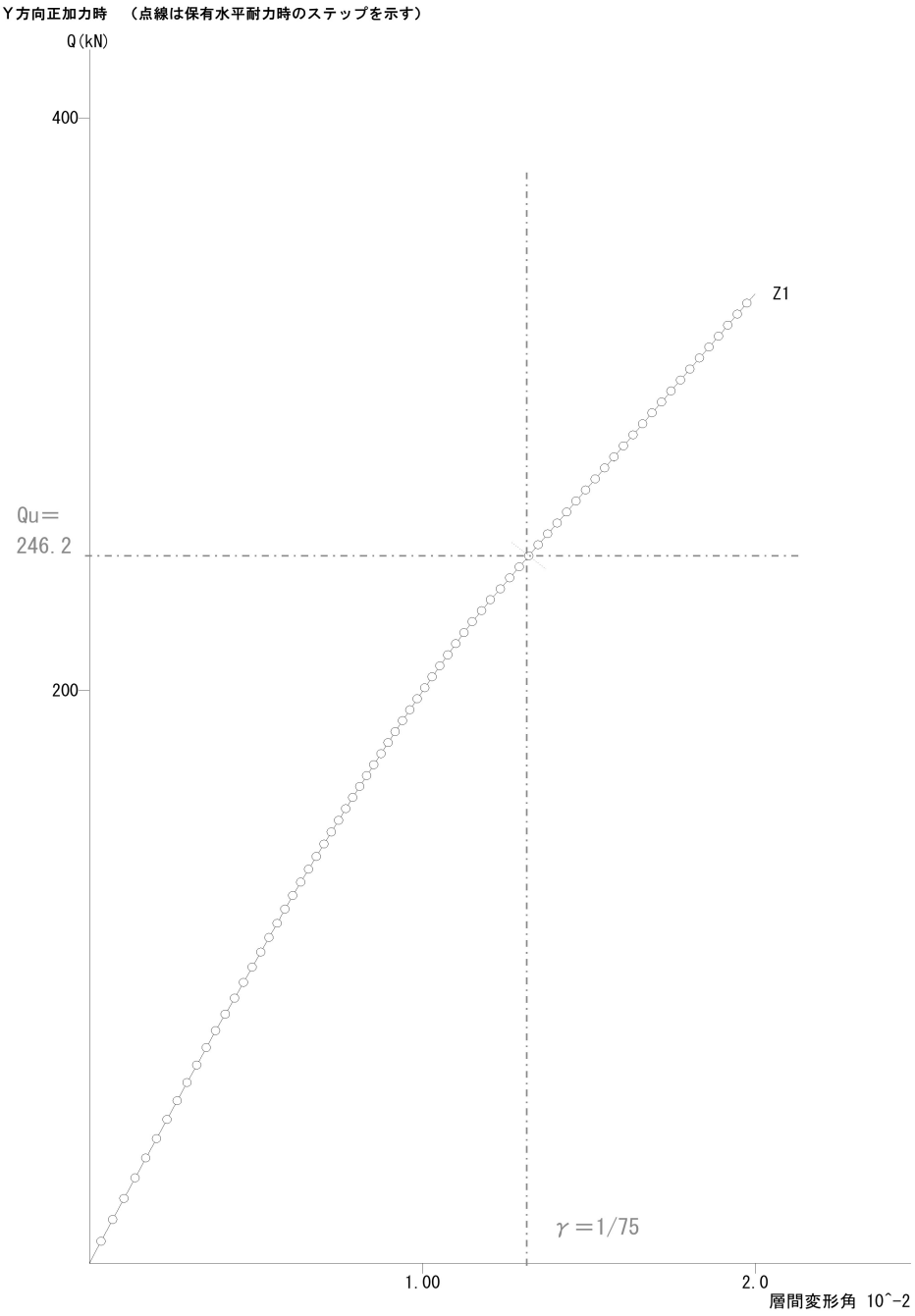
X方向 正加力時



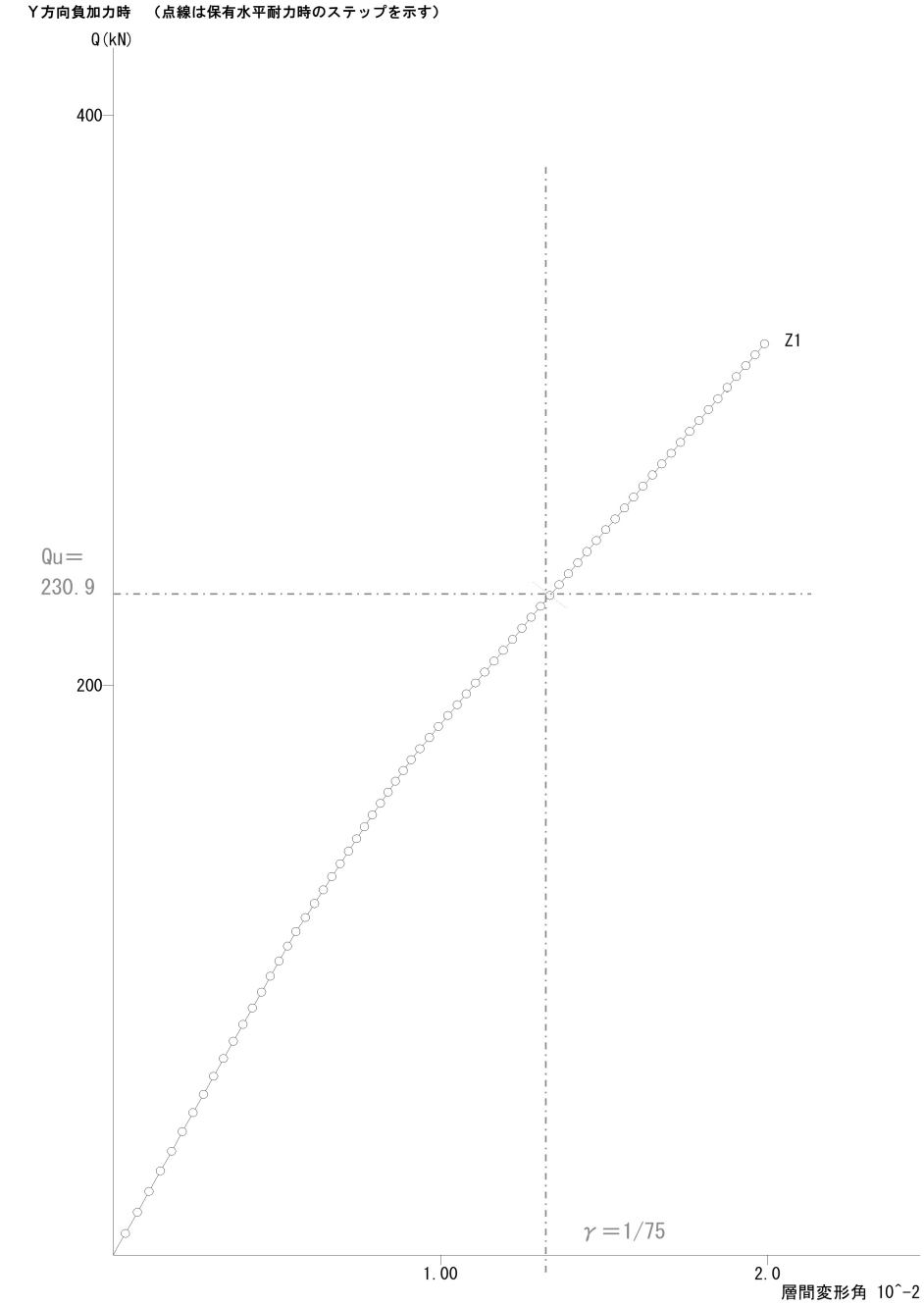
X方向 負加力時


X方向負加力時　（点線は保有水平耐力時のステップを示す）
Q(kN)
200
100
Qu＝
142.1
Z1
γ＝1/75
1.00
2.0
層間変形角 10^-2

Y方向 正加力時


Y方向正加力時　（点線は保有水平耐力時のステップを示す）
Q(kN)
400
200
Qu＝
246.2
Z1
γ＝1/75
1.00
2.0
層間変形角 10^-2

Y方向 負加力時


Y方向負加力時　（点線は保有水平耐力時のステップを示す）
Q(kN)
400
Qu＝
230.9
200
Z1
γ＝1/75
1.00
2.0
層間変形角 10^-2

3-5　　保有水平耐力集計表(現状)

3-5-1　保有水平耐力集計表

X方向 正加力時

階	層間変形角	柱	壁	ﾌﾞﾚｰｽ	その他(斜材等)	合計
Z1	1/76	113.6	28.5	0.0	0.0	142.1

X方向 負加力時

階	層間変形角	柱	壁	ﾌﾞﾚｰｽ(筋違い)	その他(斜材等)	合計
Z1	1/75	114.1	28.0	0.0	0.0	142.1

Y方向 正加力時

階	層間変形角	柱	壁	ﾌﾞﾚｰｽ	その他(斜材等)	合計
Z1	1/76	181.6	52.5	12.1	0.0	246.2

Y方向 負加力時

階	層間変形角	柱	壁	ﾌﾞﾚｰｽ(筋違い)	その他(斜材等)	合計
Z1	1/75	177.5	50.6	2.7	0.0	230.8

3-5-2　必要保有水平耐力と保有水平耐力比較表

Ds　：　構造特性係数　　Qud　：　水平力(kN)

Fes　：　形状係数(上限値1.50)　　Qun　：　必要保有水平耐力(kN)

Qu　：　保有水平耐力(kN)

X方向 正加力時

階	構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud	Qun	Qu	Qu／Qun
Z1	木造	0.939	1.000	1.000	1.000	370	347.4	142.1	0.409

X方向 負加力時

階	構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud	Qun	Qu	Qu／Qun
Z1	木造	0.941	1.000	1.000	1.000	370	348.2	142.1	0.408

Y方向 正加力時

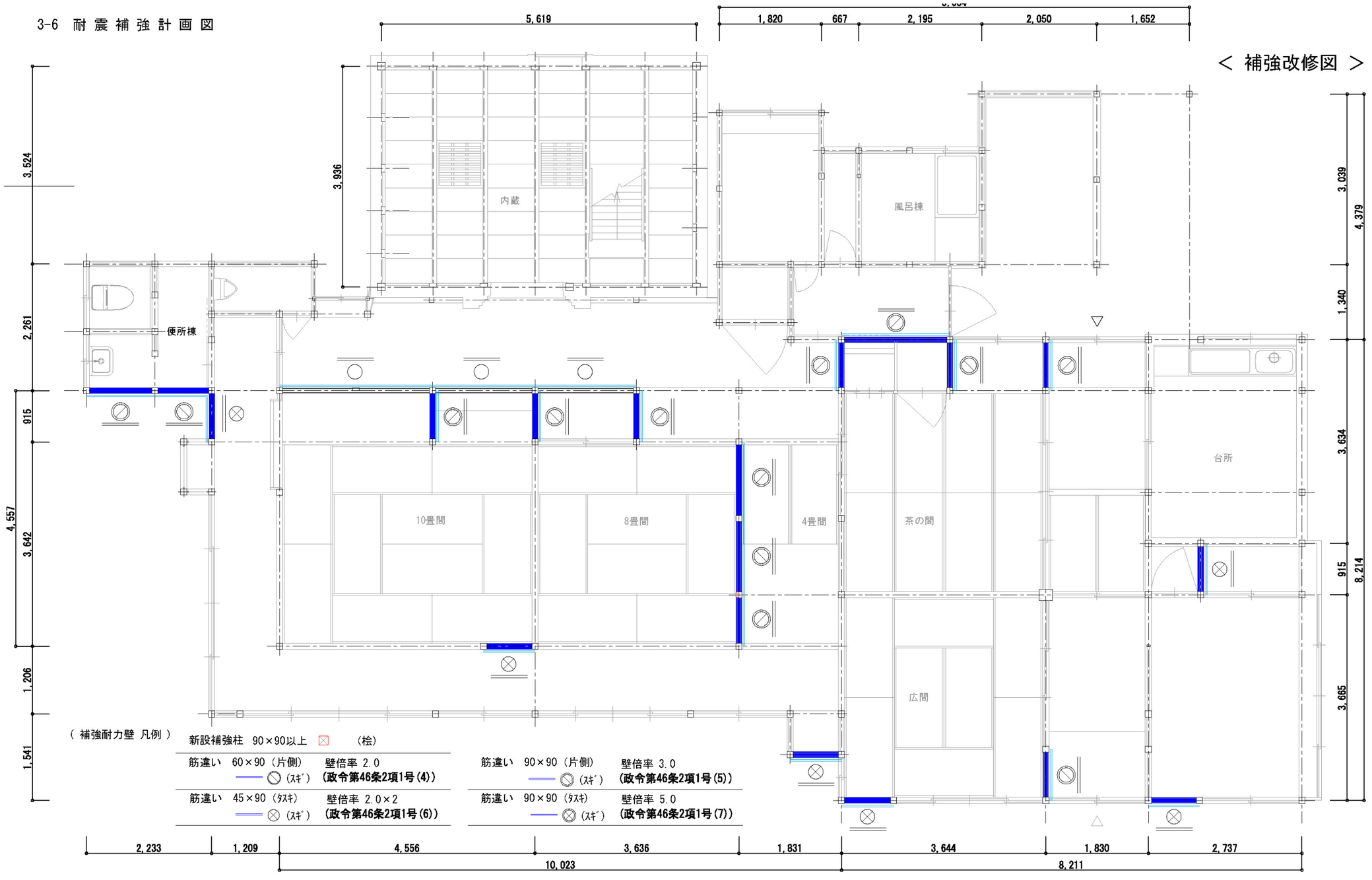
階	構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud	Qun	Qu	Qu／Qun
Z1	木造	0.898	1.035	1.000	1.035	370	343.9	246.2	0.716

Y方向 負加力時

階	構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud	Qun	Qu	Qu／Qun
Z1	木造	0.906	1.063	1.000	1.063	370	356.3	230.8	0.648

3-6 耐震補強計画図

＜ 補強改修図 ＞



（ 補強耐力壁 凡例 ）

新設補強柱 90×90以上 ☒ （桧）

筋違い 60×90（片側） 壁倍率 2.0 （ｽｷﾞ） （政令第46条2項1号(4)）

筋違い 45×90（ﾀｽｷ） 壁倍率 2.0×2 （ｽｷﾞ） （政令第46条2項1号(6)）

筋違い 90×90（片側） 壁倍率 3.0 （ｽｷﾞ） （政令第46条2項1号(5)）

筋違い 90×90（ﾀｽｷ） 壁倍率 5.0 （ｽｷﾞ） （政令第46条2項1号(7)）

構造用合板 12mm（片側） 壁倍率 2.5 （昭56告示第1100号別表第1(4)） （釘仕様：N50@15cm以下）

構造用合板 12mm（両側） 壁倍率 5.0 （釘仕様：N50@15cm以下）

真鶴町民俗資料館 平面図 S=1/60

4）耐震性能指標 GIs 算出結果（補強後）

真鶴民俗資料館

構造耐震判定指標　GIso ＝ 1.0 ≦ GIs　構造耐震指標

$$GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun}$$

GIs ： 構造耐震指標
Qu ： 保有水平耐力
Qun ： 必要保有水平耐力
I ： 重要度係数
α ： 必要保有水平耐力の補正係数

（ 全体 ）

X方向	階	Qu	Qun	I	α	GIs	判定	性能ランク
	1F	319.5	279.0	1.0	1.00	**1.145**	YES	d
所見	※ 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低く、要求される機能が確保できる。							

（ 全体 ）

Y方向	階	Qu	Qun	I	α	GIs	判定	性能ランク
	1F	495.0	325.0	1.0	1.00	**1.523**	YES	d
所見	※ 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低く、要求される機能が確保できる。							

Ⅰ類及びⅡ類　Ⅲ類	診断結果	評価
$\frac{Qu}{\alpha \cdot Qun} < 0.5$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。	a
$0.5 \leqq \frac{Qu}{\alpha \cdot Qun} < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。	b
$1.0 \leqq \frac{Qu}{\alpha \cdot Qun}$ かつ $GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun} < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いが、要求される機能が確保できないおそれがある。	c
$1.0 \leqq GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun}$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低く、要求される機能が確保できる。	d

鉄筋コンクリート造 耐震診断結果 判定のコメント

Ⅰ類及びⅡ類　　Ⅲ類	診断結果	評価
$\frac{Qu}{\alpha \cdot Qun} < 0.5$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。	a
$0.5 \leqq \frac{Qu}{\alpha \cdot Qun} < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。	b
$1.0 \leqq \frac{Qu}{\alpha \cdot Qun}$ かつ $GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun} < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いが、要求される機能が確保できないおそれがある。	c
$1.0 \leqq \quad GIs = \frac{Qu}{I \cdot \alpha \cdot Qun}$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低く、要求される機能が確保できる。	d

判断の結果に至る要因

官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説 上部構造　耐震安全性の評価一覧表より

５）耐震補強計算

5-1. 建物重量(補強後)

（単位：kN,m^2,kN/m^2）

階	Wi	ΣWi(kN)	αi	Ai	Ci	Qi	備　考
1	366.7	366.7	1.00	1.000	0.200	73.3	診断対象範囲：地上階

－ 電算出力結果 －

4.1.2 建築物重量と地震力

建築物重量

(kN、m2、kN/m2)

階	積載荷重	耐圧版	スラブ	小梁	大梁	柱・間柱	壁	その他	計	床面積	単位面積重量
Z1	58.1	0.0	229.0	50.8	0.0	14.0	14.9	0.0	366.7	221.80	1.65
基礎	10.2	0.0	23.9	19.4	0.0	12.8	13.8	0.0	80.1		

（注）積載荷重には多雪区域では積雪荷重を含む
耐圧版、スラブ、小梁(木梁)、大梁、柱(木柱)、壁には仕上重量、付加荷重を含む
その他は特殊荷重、パラペット等

X 方向地震力

(kN、kN/m2)

階	Wi	ΣWi	αi	Ai	Ci	震度	Qi	単位面積荷重
Z1	366.7	366.7	1.000	1.000	0.200		73.3	0.33
基礎	80.1	446.9				0.1000	81.4	

Y 方向地震力

(kN、kN/m2)

階	Wi	ΣWi	αi	Ai	Ci	震度	Qi	単位面積荷重
Z1	366.7	366.7	1.000	1.000	0.200		73.3	0.33
基礎	80.1	446.9				0.1000	81.4	

5-2 偏心率

X方向 正加力時

階	重心 (mm)	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	6665	6315	7022	350	0.05	1.00

X方向 負加力時

階	重心 (mm)	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	6665	6353	6910	312	0.05	1.00

Y方向 正加力時

階	重心 (mm)	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	12421	11449	6778	972	0.14	1.00

Y方向 負加力時

階	重心 (mm)	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	12421	11327	6687	1094	0.16	1.05

－ 電算出力結果 －

X 方向正加力時

階	重心 (mm)	雑壁を考慮					雑壁を無視				
		剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	6665	6315	7022	350	0.05	1.00	6315	7022	350	0.05	1.00

X 方向負加力時

階	重心 (mm)	雑壁を考慮					雑壁を無視				
		剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	6665	6353	6910	312	0.05	1.00	6353	6910	312	0.05	1.00

Y 方向正加力時

階	重心 (mm)	雑壁を考慮					雑壁を無視				
		剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	12421	11449	6778	972	0.14	1.00	11449	6778	972	0.14	1.00

Y 方向負加力時

階	重心 (mm)	雑壁を考慮					雑壁を無視				
		剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe	剛心 (mm)	弾力半径 (mm)	偏心距離 (mm)	Re	Fe
Z1	12421	11327	6686	1094	0.16	1.05	11327	6686	1094	0.16	1.05

5-3 剛性率

X方向 加力時

階	層せん断力Q (kN)	層間変位(δ) (mm)	層間変形角(γ) (rad)	Rs	Fs
Z1	73.3	7.21	1/434	1.00	1.00

Y方向 加力時

階	層せん断力Q (kN)	層間変位(δ) (mm)	層間変形角(γ) (rad)	Rs	Fs
Z1	73.3	6.62	1/473	1.00	1.00

－ 電算出力結果 －

9.1 層間変形角・剛性率

X 方向正加力時

階	層せん断力 (kN)	雑壁を考慮				雑壁を無視			
		層間変位(mm)	層間変形角	Rs	Fs	層間変位(mm)	層間変形角	Rs	Fs
Z1	73.3	7.21	1/434	1.00	1.00	7.21	1/434	1.00	1.00

Y 方向正加力時

階	層せん断力 (kN)	雑壁を考慮				雑壁を無視			
		層間変位(mm)	層間変形角	Rs	Fs	層間変位(mm)	層間変形角	Rs	Fs
Z1	73.3	6.62	1/473	1.00	1.00	6.62	1/473	1.00	1.00

9.2.1 最大層間変形角

最大層間変形角となる柱の部材長が階高と異なる場合の最大層間変位は階高で換算した値を表示する

X 方向正加力時

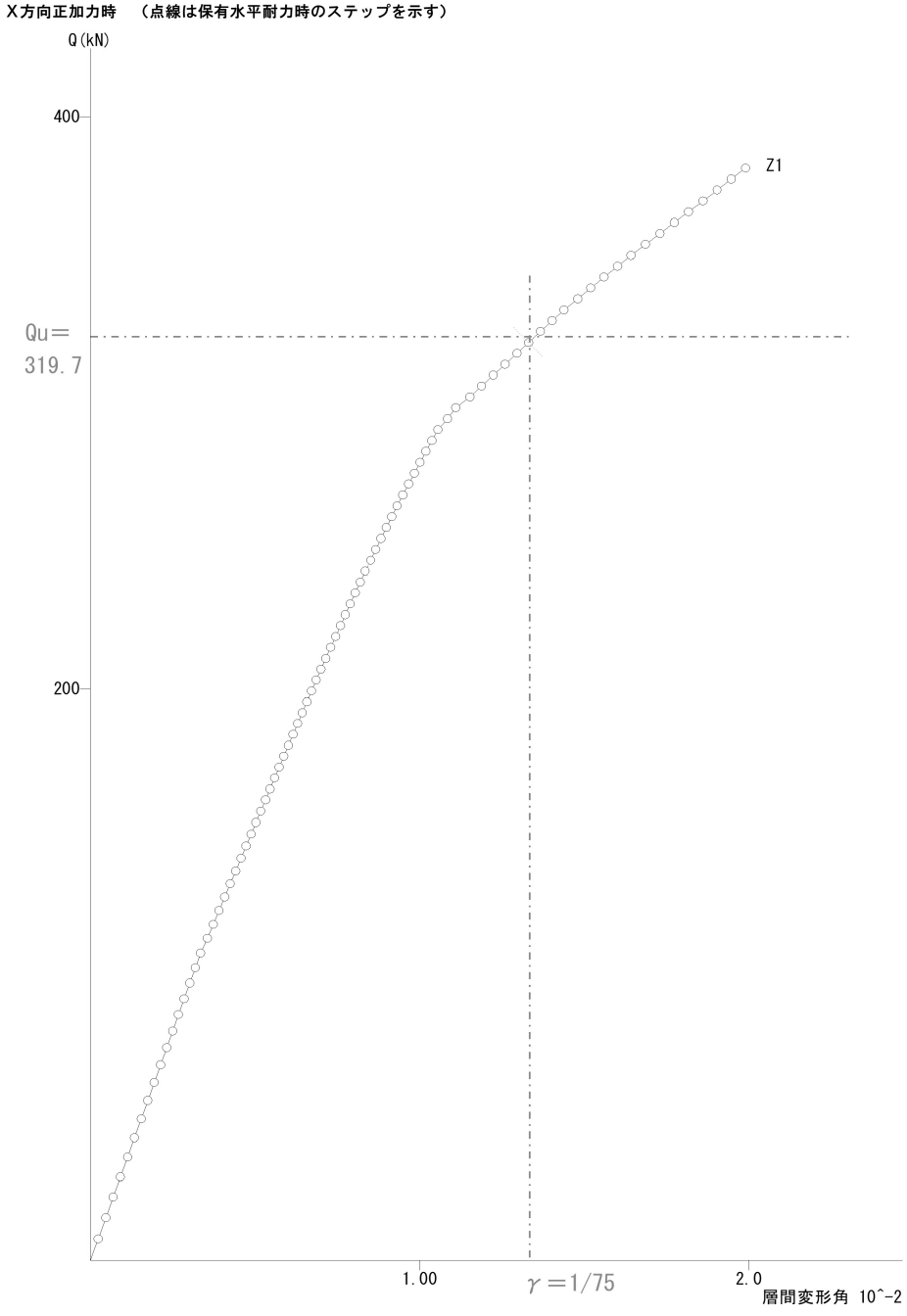
階	位置	階高(mm)	最大層間変位(mm)	最大層間変形角
Z1	ku3, kh3	3130	25.33	1/124

Y 方向正加力時

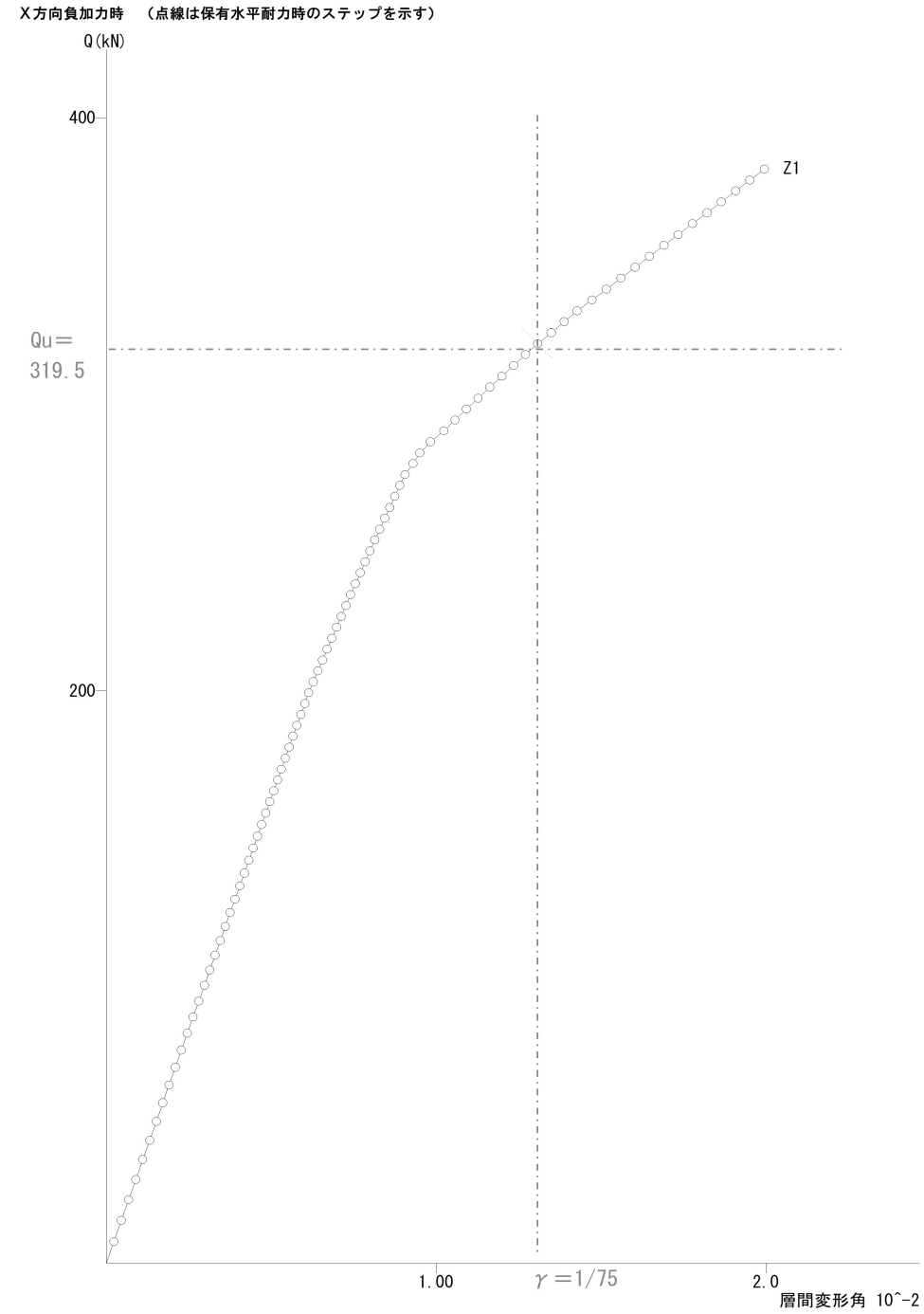
階	位置	階高(mm)	最大層間変位(mm)	最大層間変形角
Z1	X4, ku4	3130	35.75	1/88

5-4　　各層の層せん断力(Q)-層間変形角曲線(γ)

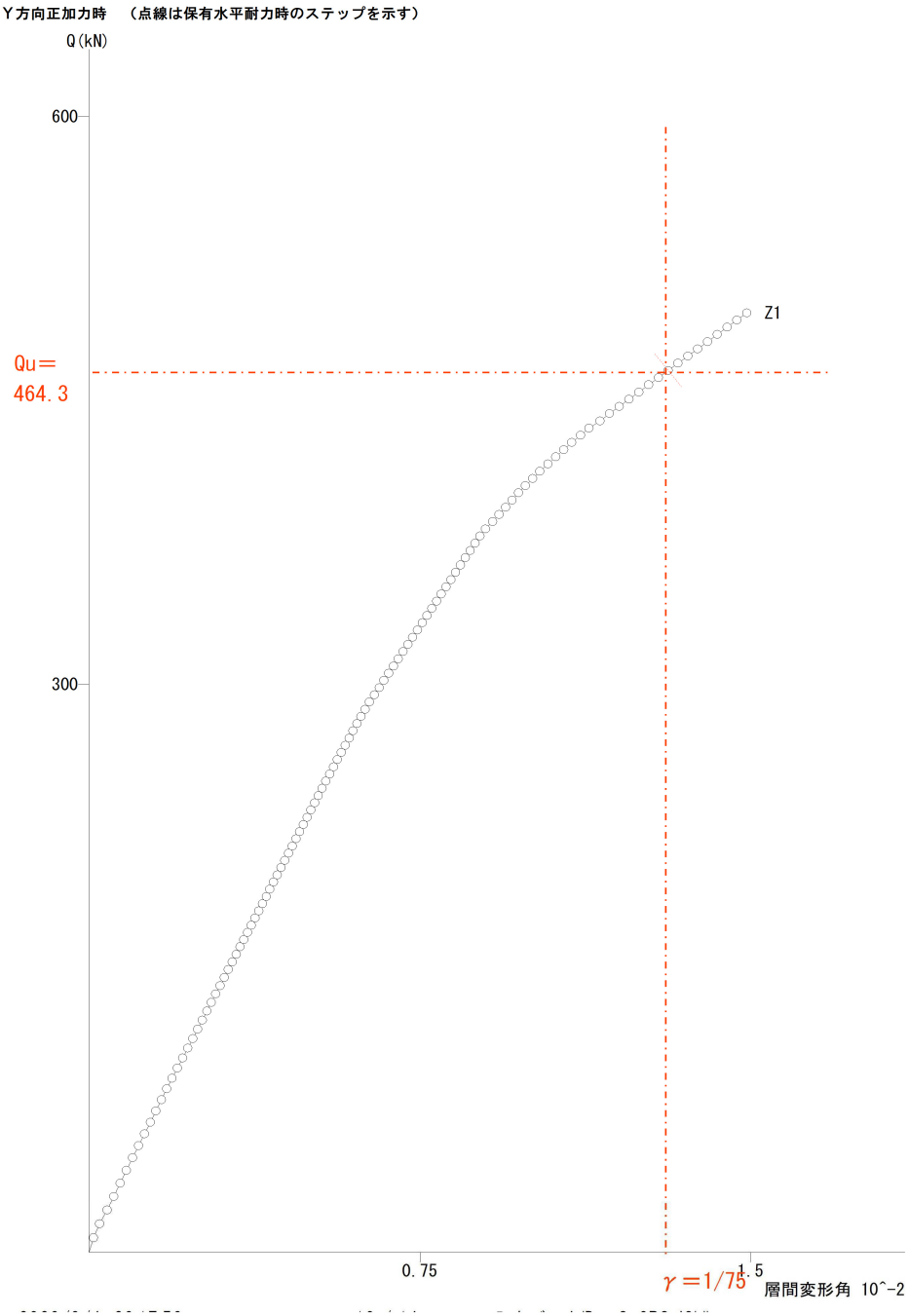
X方向 正加力時



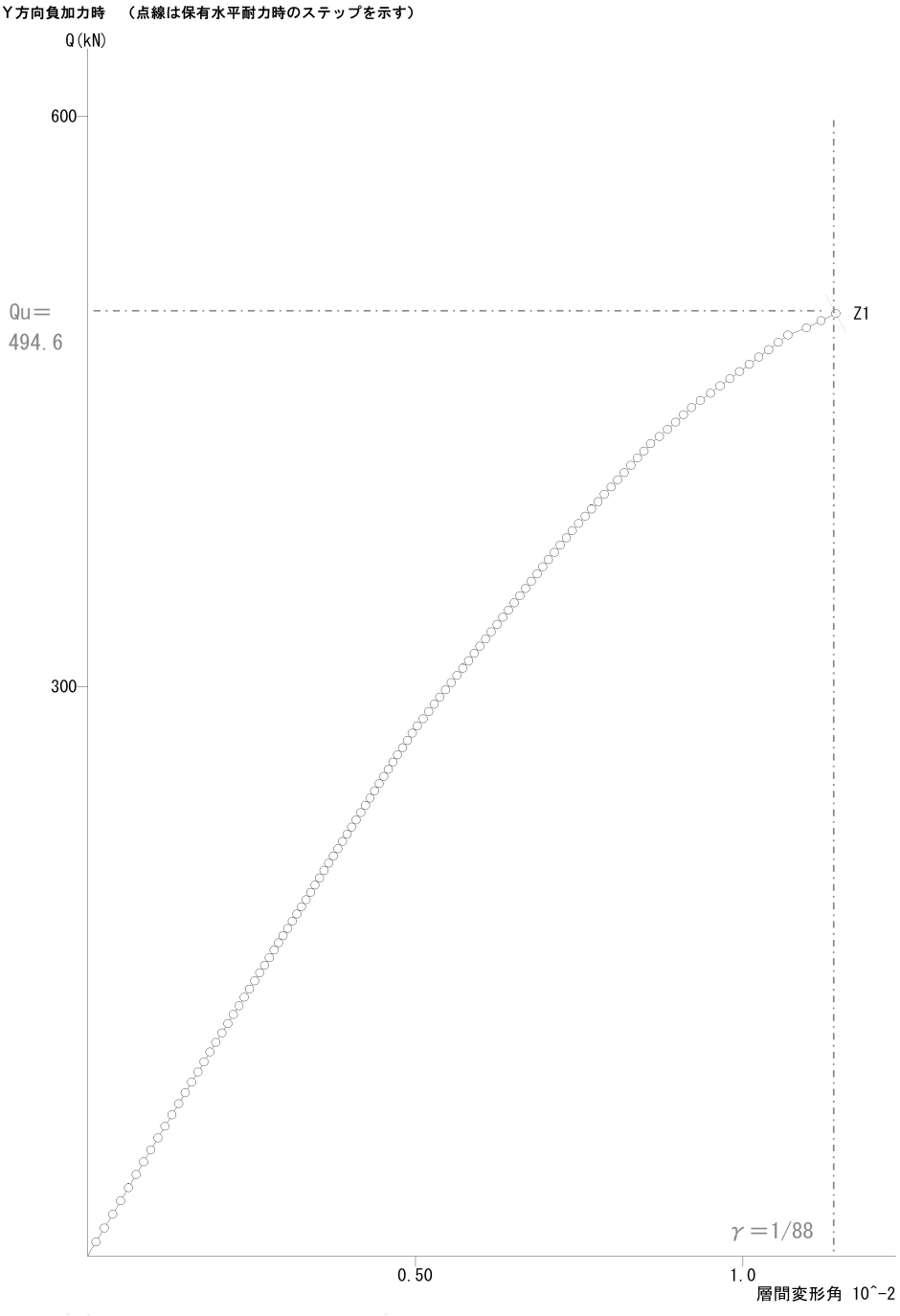
X方向 負加力時


X方向負加力時　（点線は保有水平耐力時のステップを示す）
Q(kN)
400
200
Qu＝
319.5
Z1
1.00
γ＝1/75
2.0
層間変形角 10^-2

Y方向 正加力時


Y方向正加力時　（点線は保有水平耐力時のステップを示す）
Q(kN)
600
300
Qu＝
464.3
Z1
0.75
1.5
γ＝1/75
層間変形角 10^-2

Y方向 負加力時


Y方向負加力時　（点線は保有水平耐力時のステップを示す）
Q(kN)
600
Qu＝
494.6
300
Z1
γ＝1/88
0.50
1.0
層間変形角 10^-2

5-5　保有水平耐力集計表

5-5-1　保有水平耐力集計表

X方向 正加力時

階	層間変形角	柱	壁	ﾌﾞﾚｰｽ(筋違い)	その他(斜材等)	合計
Z1	1/77	148.2	119.9	51.6	0.0	319.7

X方向 負加力時

階	層間変形角	柱	壁	ﾌﾞﾚｰｽ(筋違い)	その他(斜材等)	合計
Z1	1/76	142.8	120.3	56.4	0.0	319.5

Y方向 正加力時

階	層間変形角	柱	壁	ﾌﾞﾚｰｽ(筋違い)	その他(斜材等)	合計
Z1	1/76	261.8	107.4	95.1	0.0	464.3

Y方向 負加力時

階	層間変形角	柱	壁	ﾌﾞﾚｰｽ(筋違い)	その他(斜材等)	合計
Z1	1/88	284.5	109.9	100.3	0.0	494.7

5-5-2　必要保有水平耐力と保有水平耐力比較表

Ds　：　構造特性係数　　Qud　：　水平力(kN)

Fes　：　形状係数(上限値1.50)　　Qun　：　必要保有水平耐力(kN)

Qu　：　保有水平耐力(kN)

X方向 正加力時

階	構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud	Qun	Qu	Qu／Qun
Z1	木造	0.760	1.000	1.000	1.000	367	278.9	319.7	1.146

X方向 負加力時

階	構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud	Qun	Qu	Qu／Qun
Z1	木造	0.739	1.000	1.000	1.000	367	271.2	319.5	1.178

Y方向 正加力時

階	構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud	Qun	Qu	Qu／Qun
Z1	木造	0.811	1.000	1.000	1.000	367	297.6	464.3	1.560

Y方向 負加力時

階	構造	Ds	Fe	Fs	Fes	Qud	Qun	Qu	Qu／Qun
Z1	木造	0.847	1.045	1.000	1.045	367	324.8	494.7	1.523

（2）実施内容２｜概略改修設計・概略工事費算出

施設現況調査および耐震診断結果を踏まえ、改修範囲や工事区分を設定しながら、概略の改修設計・概略工事費の算出を行った。

①改修方針の検討

改修設計を行うにあたり、主に、構造・屋根・外壁の改修範囲設定のために、改修方針の検討を行った。

改修範囲設定において、施設の維持管理・利活用の観点、また、スモールコンセッションにおいて重要なコストコントロールの観点で目標方針を定めた上で、建築基準法および文化財保護法の観点での評価を行うことで、改修方針の検討を行った。

概ねの改修方針を設定した上で、所有者（真鶴町）が担う工事区分の設定を行った。

ⅰ）改修範囲における目標方針

改修範囲の設定は、以下の目標方針に基づき、構造・屋根・外壁の範囲設定を行った。

範囲	目標方針
前提	・持続的・継続的な利活用ができ、かつ、不特定多数の利用が可能な改修
構造	・現行の耐震診断基準に適合させるための改修
屋根	・可能な限り、法第２条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しない改修
外壁	・可能な限り、法第２条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しない改修

【図表２－４２：目標方針における改修範囲設定】

ⅱ）法的な評価

建築基準法への適合対応とともに、文化財保護法の観点で文化財登録の有無による評価軸を設定した。

法的観点	法的対応
建築基準法	・現行法規への適合対応は、非現実的なため、適切な手続き範囲を検討する。
文化財保護法（国登録有形文化財の登録有無）	・文化財の保全活用の意図を踏まえつつ、活用を通じた地域おこし・観光や学校教育・社会教育等の地域における活用等を実施すべく、活用に際して可能な限り制限が生じない方法を検討する。

【図表２－４３：法規制の観点による改修方針の検討】

ⅲ）改修方針の検討

ⅰ）およびⅱ）の設定を踏まえ、３つのパターンの検討を行い、改修方針を決定した。

パターンA（現状維持ベース）

・構造（耐震）改修を行わず、屋根等も大規模修繕に該当しない範囲（カバー工法等）に留める。確認申請は不要（既存不適格のまま）だが、耐震診断基準は不適合となる。

パターンB（安全性確保・推奨案）

・19ヵ所の柱間壁において既存壁を解体し、筋交い設置（90×90、45×90タスキ等）と構造用合板（12㎜）張りを行い、耐震診断基準に適合させる。屋根はハイブリッド工法（カバー工法と一部葺き直し）とし、建築基準法上の「大規模の修繕」に該当しない範囲に抑えることで、確認申請を不要とする。

パターンC（抜本改修）

・構造補強に加え、全面的な屋根スレート葺き直し等を行うため、建築基準法上の大規模修繕に該当し確認申請が必要となる。これに伴い、構造・防火性能・避難等に関する現行法規への全面的な適合対応が求められる。

			目標方針	パターンA		パターンB		パターンC	
改修範囲									
	構造		・現行の耐震診断基準に適合させるための改修	【範囲】0 【方法】改修しない。 →耐震診断基準に不適合		【範囲】19カ所の柱間壁 【方法】既存壁解体の上、筋交い設置＋合板張りにより回収。 →耐震診断基準に適合		【範囲】19カ所の柱間壁 【方法】既存壁解体の上、筋交い設置＋合板張りにより回収。 →耐震診断基準に適合	
	屋根		・可能な限り、法第２条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しない改修	【範囲】改修範囲1/2以内 【方法】カバー工法による改修		【範囲】改修範囲1/1 【方法】ハイブリッド（カバー工法による改修&スレート葺き直し1/2未満） →スレート葺き直し範囲を抑えることで、大規模修繕に当たらないものとして検討		【範囲】改修範囲1/1 【方法】スレート葺き直し	
	外壁 （庭側）		・可能な限り、法第２条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しない改修	【範囲】改修範囲 0 【方法】いじらない		【範囲】改修範囲1/2未満 【方法】ハイブリッド（カバー工法による改修&庭側外壁やり直し1/2未満） →外壁やり直し範囲を抑えることで、大規模修繕に当たらないものとして検討		【範囲】改修範囲1/1 【方法】カバー工法による仕上げ材を被せる工法による改修	
評価									
	建築基準法		・現行法規への適合対応は、非現実的なため、適切な手続き範囲を検討する。	・確認申請不要 ・現行法規適合対応が不要（既存不適格）		・確認申請不要 ・現行法規適合対応が不要（既存不適格）		・確認申請必要 ※屋根改修範囲・工法による影響 ・現行法規への適合対応が必要 →【対象】構造／防火性能・避難・・・	
	文化財登録	登録有無		登録する	登録しない	登録する	登録しない	登録する	登録しない
		基準法の取扱	・文化財の保全活用の意図を踏まえつつ、活用を通じた地域おこし・観光や学校教育・社会教育等の地域における活用等を実施すべく、活用に際して可能な限り制限が生じない方法を検討する。	―	―	―	―	・文化財登録により、建築審査会の同意を得て、法適合除外となる。 →法適合の対応が不要に。	―
		必要届出・制限等		○届出について ・滅失…水害や火災などで登録有形文化財建造物が失われた場合 ・毀損…何らかの原因で破損・損傷した場合 ・現状変更…外観を変更する場合、移築する場合 ・所有者の変更の場合 ※以下の場合は必要なし ・通常望見できる範囲の4分の1以下の改修、内装のみを模様替えする場合 ・雨漏り・壁のひび割れといった毀損の補修工事 ○制限・指導・勧告等 ・管理、修理の技術指導 ・届出のあった現状変更に対する指導、助言又は勧告 ・公開及び公開に係る管理に対する指導又は助言	―	○届出について ・滅失…水害や火災などで登録有形文化財建造物が失われた場合 ・毀損…何らかの原因で破損・損傷した場合 ・現状変更…外観を変更する場合、移築する場合 ・所有者の変更の場合 ※以下の場合は必要なし ・通常望見できる範囲の4分の1以下の改修、内装のみを模様替えする場合 ・雨漏り・壁のひび割れといった毀損の補修工事 ○制限・指導・勧告等 ・管理、修理の技術指導 ・届出のあった現状変更に対する指導、助言又は勧告 ・公開及び公開に係る管理に対する指導又は助言	―	○届出について ・滅失…水害や火災などで登録有形文化財建造物が失われた場合 ・毀損…何らかの原因で破損・損傷した場合 ・現状変更…外観を変更する場合、移築する場合 ・所有者の変更の場合 ※以下の場合は必要なし ・通常望見できる範囲の4分の1以下の改修、内装のみを模様替えする場合 ・雨漏り・壁のひび割れといった毀損の補修工事 ○制限・指導・勧告等 ・管理、修理の技術指導 ・届出のあった現状変更に対する指導、助言又は勧告 ・公開及び公開に係る管理に対する指導又は助言	・建築基準法現行法規への適合対応が必要
				・公開活用事業の必要性	―	・公開活用事業の必要性	―	・公開活用事業の必要性	―
		活用可能性制度		・保存・活用に必要な修理等の設計監理費の２分の１を国が補助 ・地方公共団体などが行う公開活用事業費の２分の１を国が補助 ・相続財産評価額（土地を含む）10分の３を控除【相続税】 ・家屋の固定資産税を２分の１に減税【固定資産税】	―	・保存・活用に必要な修理等の設計監理費の２分の１を国が補助 ・地方公共団体などが行う公開活用事業費の２分の１を国が補助 ・相続財産評価額（土地を含む）10分の３を控除【相続税】 ・家屋の固定資産税を２分の１に減税【固定資産税】	―	・保存・活用に必要な修理等の設計監理費の２分の１を国が補助 ・地方公共団体などが行う公開活用事業費の２分の１を国が補助 ・相続財産評価額（土地を含む）10分の３を控除【相続税】 ・家屋の固定資産税を２分の１に減税【固定資産税】	―

【図表２―４４：改修方針の検討】

実用性と安全性を両立するパターンBをベースとし、改修方針図（構造補強案図、屋根伏図、平面図等）を作成した。

ⅳ）工事区分の設定

ⅲ）の改修工事の方針と後述する市場調査【事業者育成型公募】の状況も踏まえながら、所有者（真鶴町）が負担すべきＡ工事区分及びその範囲の考え方を以下のように設定した。

項目	考え方	具体的改修内容
前提	基本的に、商業・事務所物件の賃貸借を想定した際のスケルトン貸を想定。	―
①Ａ工事（安心安全のために必要な工事）	借主および借主が実施する事業の顧客が利用する際に、安心安全な建物を提供するために、最低限必要な工事。	○構造補強に必要な工事 ○壁・外壁・外構において損傷が激しい箇所の工事 ○電気・設備において、稼働の際に安全を確保すべき機器の交換、防災設備の設置
②Ａ工事（将来維持管理のために必要な工事）	現状必要なくとも、将来の維持管理の観点で、将来①に含まれる可能性がある工事。	〈将来の機能維持のための工事〉 ○屋根工事 ○付属する解体

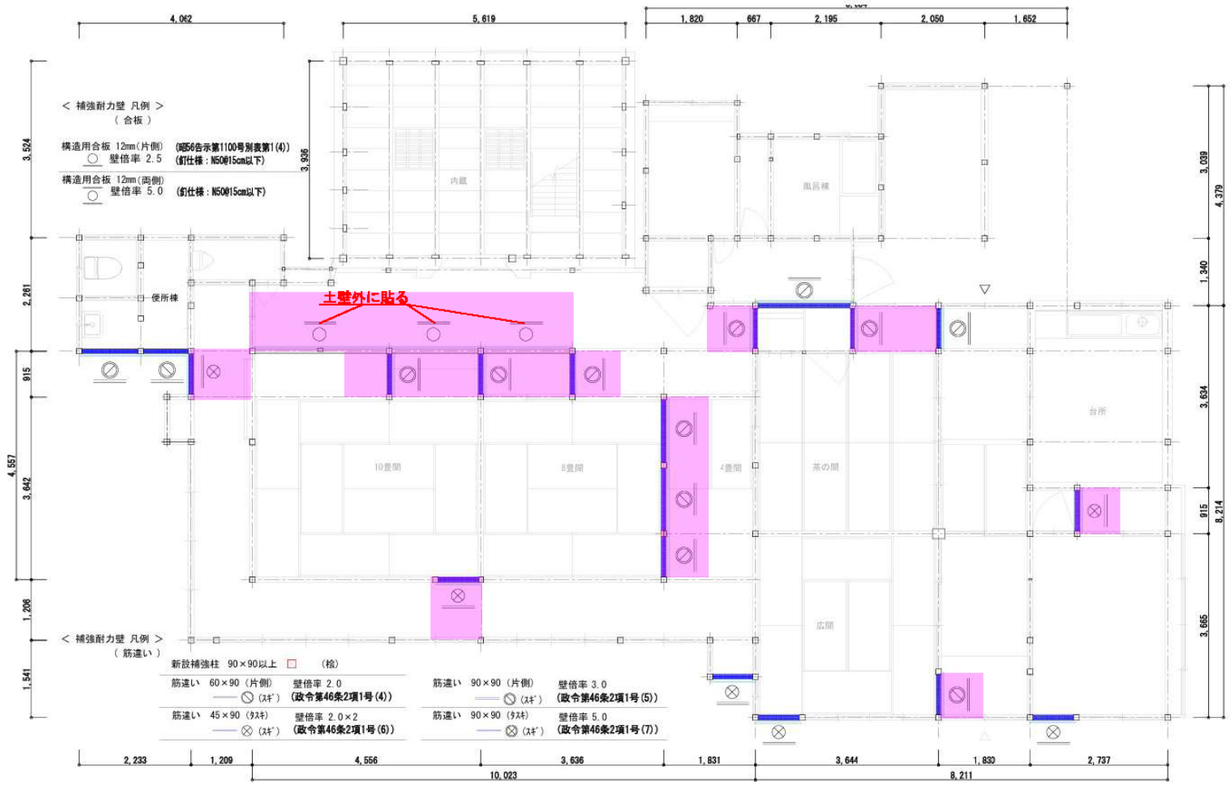
【図表２－４５：工事区分の設定】

②概略改修設計

①の改修方針に基づき、改修設計を実施した。

次ページ以降に設計図面を掲載する。

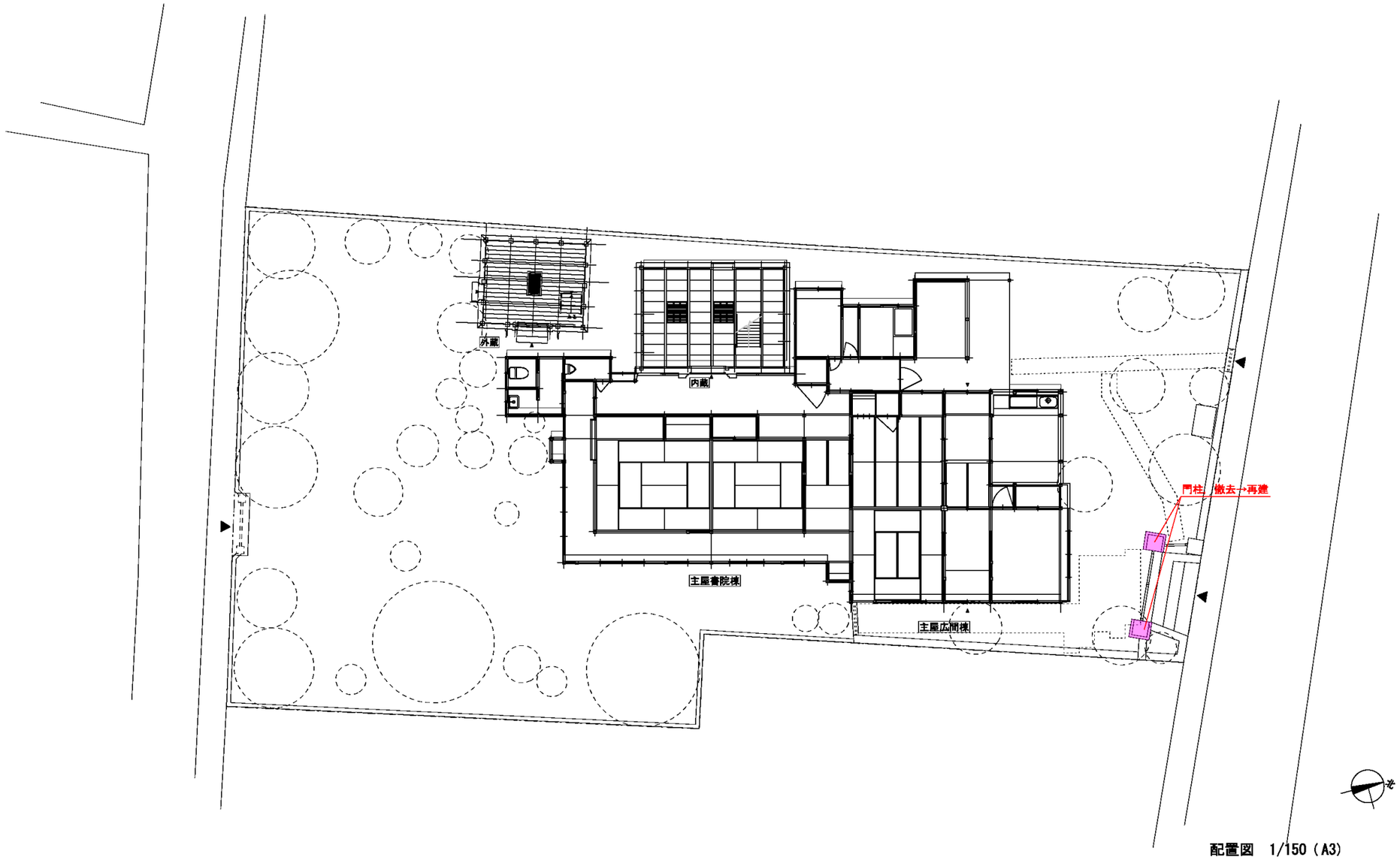
① A工事（安心安全のために必要な工事：構造補強工事）



：構造補強のため、床天井撤去・復旧範囲

B 建築工事
- 1 木工事
  - 筋交い設置：90*90、45*90タスキ /19カ所
  - 面材設置：構造用合板12mm ×3枚
  - 補強用金物工事
  - 補強部床下地復旧：合板24mm
  - 補強部壁下地復旧：PB12.5mm32枚
  - 補強部天井下地復旧：合板9 mm

① A工事（安心安全のために必要な工事：外構工事）



配置図　1/150（A3）

①　A工事（安心安全のために必要な工事：その他工事）

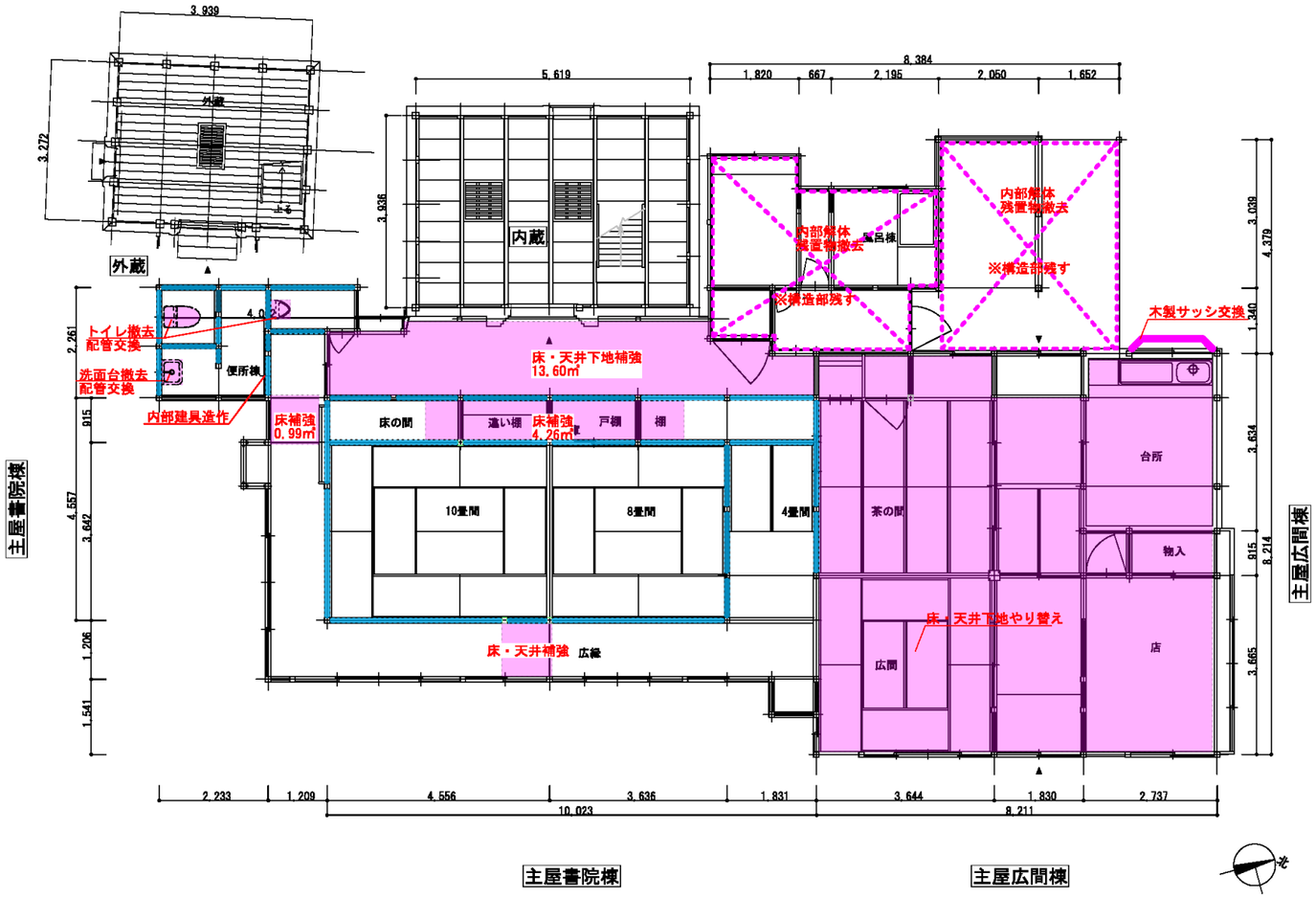
■A　仮設工事
　　-仮設工事
　　-構造補強箇所撤去作業
　　-廃材処分費用
　　-外部足場
　　-養生費・トイレ・看板・廃材
　　-リーニング費
　　-駐車場代

■B　建築工事
　1　木工事
　　b　傷んでいる個所の改修工事
　　-床下地やり替え
　　-天井下地やり替え
　　c　木製外部建具工事
　　-欄間部木製建具交換
　　-台所窓木製建具交換
　　-下地調整取り付け費
　　d　内部建具工事
　　-内部建具造作：便所扉・風呂扉
　　f　防蟻処理工事
　　-防蟻処理工事：176.5㎡
　2　内装工事
　　b　壁仕上げ工事
　　しっくい塗り工事　一部
　4　解体工事
　　-保安用養生シート設置
　　-簡易養生

■C　電気工事
　　-電気配線工事：幹線引き込み直しを含む

■D　設備工事
　1　給排水設備工事
　2　換気設備工事
　3　組み立て工事
　4　設備機器
　　-換気扇・給気口
　5　防災設備：申請費込み

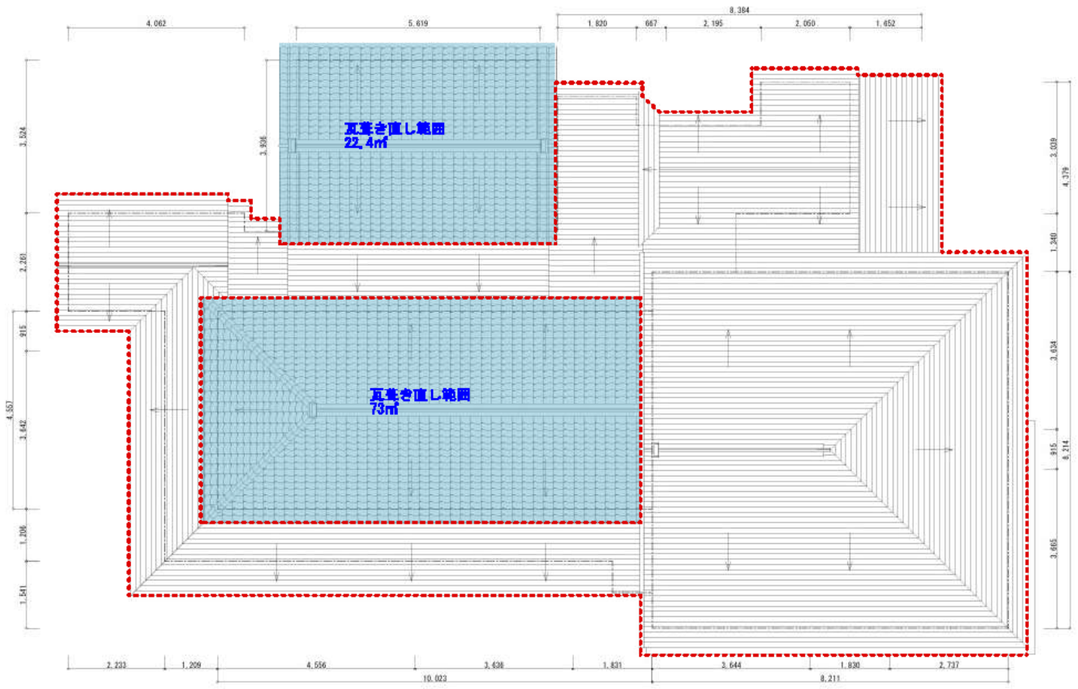
添喰塗り範囲



一階平面図

○　：図面内表記

② A工事（将来維持管理のために必要な工事：屋根工事）



下地調整、瓦葺き直し範囲
※上記以外は、カバー工法にて金属屋根に

・屋根：下地調整・瓦葺き直し
瓦以外の屋根範囲、カバー工法

③概略工事費の算出

② の改修設計図の概略工事の算出を行った。

■工事費について

パターンA･･･②において、屋根修繕を全範囲で実施

項目	内容	[redacted]
①A工事 （安心安全のために必要な工事）	○構造補強に必要な工事 ○壁・外壁・外構において損傷が激しい箇所の工事 ○電気・設備において、稼働の際に安全を確保すべき機器の交換、防災設備の設置	
②A工事 （将来維持管理のために必要な工事）	〈将来の機能維持のための工事〉 ○屋根工事 ○付属する解体	
合計		

パターンB･･･②において、屋根修繕を瓦葺部分に限定で実施

項目	内容	[redacted]
①A工事 （安心安全のために必要な工事）	○構造補強に必要な工事 ○壁・外壁・外構において損傷が激しい箇所の工事 ○電気・設備において、稼働の際に安全を確保すべき機器の交換、防災設備の設置	
②A工事 （将来維持管理のために必要な工事） ※屋根瓦葺のみ　やり替え	〈将来の機能維持のための工事〉 ○屋根工事 ○付属する解体	
合計		

【図表２－４６：工事内容パターンに基づく概算工事費】

（3）実施内容３｜文化財登録にあたっての整理

地域の中で要望が挙がっている当施設の国登録有形文化財登録について、登録におけるメリット・デメリットの整理を行った。

① はじめに

対象物件を「国登録有形文化財」へ登録する方針とした場合、事業スケジュール、設計の自由度、及び資金計画にどのような影響（メリット・デメリット）が生じるかを整理した。

②改修計画作成・設計・手続きへの影響

登録有形文化財は「活用しながら保存する」ことを主眼に置いた緩やかな規制の制度であるが、一定のルールが発生する。

項目	登録有形文化財
規制の強さ	現状変更には 30 日前までの届出が必要（法第 64 条）
管理義務	管理責任者の選任が可能（法第 60 条）[5]
補助金	設計監理・小規模修理への補助が中心だが、近年は大規模修理への支援も拡充
税制優遇	固定資産税の 1/2 減額（家屋）など

【図表２－４７：建築基準法の適用除外について】

ⅰ）メリット（ポジティブな影響）

〇建築基準法の適用除外（3 条適用）の可能性

・古民家活用で最大の壁となる「現行法規への適合（排煙、階段勾配、断熱等）」に対し、文化財としての価値を担保することで、柔軟な審査や適用除外を受けられる法的根拠を得ることができる可能性がある。

〇外観・意匠の「お墨付き」

・設計段階で文化庁・県教育委員会の助言が入るため、歴史的価値を損なわない改修計画としての正当性が担保され、議会や市民への説明責任が果たしやすくなる。

〇改修整備に係る補助制度の活用

・改修に係る調査設計計画費及び一部内容への補助制度がある。

ⅱ）デメリット・制約（実務的な負担）

○「現状変更届出」の義務

・外観の変更（増築、開口部の変更、屋根の葺き替え等）を行う場合、着手の 30 日前までに所管行政庁経由で国への届出が必要。

・影響: 設計変更が容易にできなくなる。基本設計段階から文化財担当部署との綿密なすり合わせが必須。

○内装・設備の制約

・「登録」制度は主に外観をもとに判断されるが、躯体や主要構造部に影響する改修は慎重な検討が求められる。大幅な壁の撤去などは構造補強とのバランス説明が必要となる。

③改修工事費に係る補助制度と要件

登録そのものによる税制優遇（固定資産税減免等）は地方公共団体所有物件では関係ないが、「改修工事費の補助」が得られるかという点も大きなポイントである。

【主な補助制度】

国補助制度（文化庁）「登録有形文化財（建造物・美術工芸品）修理等事業費国庫補助」

・設計監理事業： 修理工事に先立つ調査や設計にかかる費用。補助率は 1/2。

・修 理 事 業： 実際の工事費。予算の範囲内で補助が行われる（通常は 1/2～数割程度、事業規模による）。

・活用促進事業： 近年拡充されている枠組みで、公開活用のための施設整備（トイレの改修、バリアフリー化、防火設備の設置など）に対して補助が出る場合がある。これは従来の「保存一辺倒」から「活用重視」への転換を示すものである。

※補助対象事業について
（登録有形文化財（建造物・美術工芸品）修理等事業費国庫補助要綱より抜粋）

Ⅰ 建造物
（１）保存修理に係る設計監理事業
①補助対象となる事業は、次のア～ウに掲げるいずれかに該当する登録有形文化財建造物の保存・活用の模範となるもので、これらの登録有形文化財建造物の保存修理に係る設計監理事業とする。
ア 各地の歴史的景観を活かしたまちづくりに資するもの
イ 各地の特色ある伝統的建築文化の技術・意匠などの伝承に資するもの
ウ 身近な地域づくりや地域振興に資するもの
②補助事業の内容は、次に掲げる登録有形文化財建造物の修理工事又はこれにともなう建物附属設備の設置改修工事に係る設計監理事業（これらの工事施工上必要となる事前調査等の事業を含む。）とする。なお、ア（ア）については、地方公共団体が補助事業者で修理が完了する翌年から５ヶ年について収入増加が見込まれる場合、又は２．の補助事業者で保存活用地域計画若しくは保存活用計画で具体的な活用方策が記載されている場合、優先採択等の措置を講じる。
ア 修理工事
(ｱ) 解体修理、半解体修理、屋根葺替、外観（これとともに価値を形成する内部を含む。）の部分修理、塗装修理、構造補強等
(ｲ) 上記の災害復旧工事
イ 建物附属設備の設置改修工事
(ｱ) 空調設備、給排水設備、電気設備、警報設備、消火設備、避難設備、避雷設備、防犯設備等で、建造物に密接に係わる諸設備の設置及びそれらの改修工事
(ｲ) 覆屋、保護柵、擁壁等、建造物の保存に必要な施設の設置及び改修工事
(ｳ) 上記の災害復旧工事
（２）公開活用事業
登録有形文化財建造物の公開活用に係る事業とする。なお、イ～オについては、保存活用計画を策定している場合についてのみ、補助対象となる事業とする。
ア 保存活用計画の策定
イ 登録有形文化財建造物の公開活用に資する設備（便益、展示及びこれに伴う管理に供するもの（内装を含む。））の整備
ウ 登録有形文化財建造物の公開活用に資する付属施設（便益、展示及びこれに伴う管理に供するもの）の整備
エ 登録有形文化財建造物の公開活用の安全性確保に必要な防災設備等の整備及び耐震対策工事
オ 登録有形文化財の公開活用に資する案内設備・情報機器の整備
（３）災害復旧事業
対象は別に定めるものとする。

【図表２―４８：登録有形文化財（建造物・美術工芸品）修理等事業補助要綱（抜粋）】

【「保存活用計画」の策定について】

補助金の要件となる「保存活用計画」の策定に関する整理を実施した。保存修理に係る一部の設計監理事業や公開活用事業への活用にあたっては、「保存活用計画」の策定が必要となる。

項　目	保存活用計画が策定済	保存活用計画が未策定
補助金の要件		
（1）保存修理に係る設計監理事業		
ア 修理工事 (ｱ) 解体修理、半解体修理、屋根葺替、外観（これとともに価値を形成する内部を含む。）の部分 修理、塗装修理、構造補強等 (ｲ) 上記の災害復旧工事	◎ 対象	○　一部対象（別途条件（ア）のみ） ・地方公共団体が補助事業者で修理が完了する翌年から５ヶ年について収入増加が見込まれる場合、又は２．の補助事業者で保存活用地域計画若しくは保存活用計画で具 体的な活用方策が記載されている場合、優先採択等の措置を講じる。
イ 建物附属設備の設置改修工事 (ｱ) 空調設備、給排水設備、電気設備、警報設備、消火設備、避難設備、避雷設備、防犯設備等 で、建造物に密接に係わる諸設備の設置及びそれらの改修工事 (ｲ) 覆屋、保護柵、擁壁等、建造物の保存に必要な施設の設置及び改修工事 (ｳ) 上記の災害復旧工事	◎ 対象	※要確認
（2）公開活用事業 登録有形文化財建造物の公開活用に係る事業とする。なお、イ～オについては、保存活用計画を 策定している場合についてのみ、補助対象となる事業とする。		
ア 保存活用計画の策定	―	○ 対象（策定する場合）
イ 登録有形文化財建造物の公開活用に資する設備（便益、展示及びこれに伴う管理に供するもの （内装を含む。））の整備	◎ 対象	×　対象外
ウ 登録有形文化財建造物の公開活用に資する付属施設（便益、展示及びこれに伴う管理に供する もの）の整備	◎ 対象	×　対象外
エ 登録有形文化財建造物の公開活用の安全性確保に必要な防災設備等の整備及び耐震対策工事	◎ 対象	×　対象外
オ 登録有形文化財の公開活用に資する案内設備・情報機器の整備	◎ 対象	×　対象外
（3）災害復旧事業	◎ 対象	×　対象外

【図表２－４９：保存活用計画の策定有無と補助金の関係】

２－４．市場調査

本事業における市場調査は、単に民間市場の「需要があるか」を外部にアンケート等で聞くのではなく、地域内でプレイヤーを直接発掘し、共に事業を育てるための「事業者育成型公募プログラム」として実施した。

詳細に公募要件が定められ、総合評価を通じて特定事業者を選定する従来の公募プロセスとは異なり、詳細の公募要件を設けずに、事業者を発掘・育成していく伴走型の公募プロセスを進めていった背景としては、これまでの地域や所有者である地方公共団体の以下の状況を踏まえてのことである。

視点１：町民が求めるのは“機能”ではなく“想いをつなぐ事業者”

これまでの町民参加型ワークショップでの地域・町民の方の意見を伺うと、「こういう機能での利活用を検討してほしい」や「この事業をやってほしい」といった“機能”を求められているのではなく、「きちんと町民の想いを理解した事業者に担ってほしい」といった“想いをつなぐ事業者”を求めていることが明らかになった。

視点２：事業者の顕在化が課題

この市場調査では、事業者の顕在化が目的であるが、一方で、地域によっては、事業者の顕在化が課題となる。特に、真鶴町の場合、移住需要が豊富とはいえ、事業者を見つけ出すのは容易ではなく、事業者を発掘することに加え、育てるという観点が必要になる。

視点３：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

また、本事業の目的として、対象施設をきっかけとして、地域全体の担い手を増やしていく取組と位置付けているため、この取組を通じて、継続的に担い手が生まれる状態を作っていく必要がある。

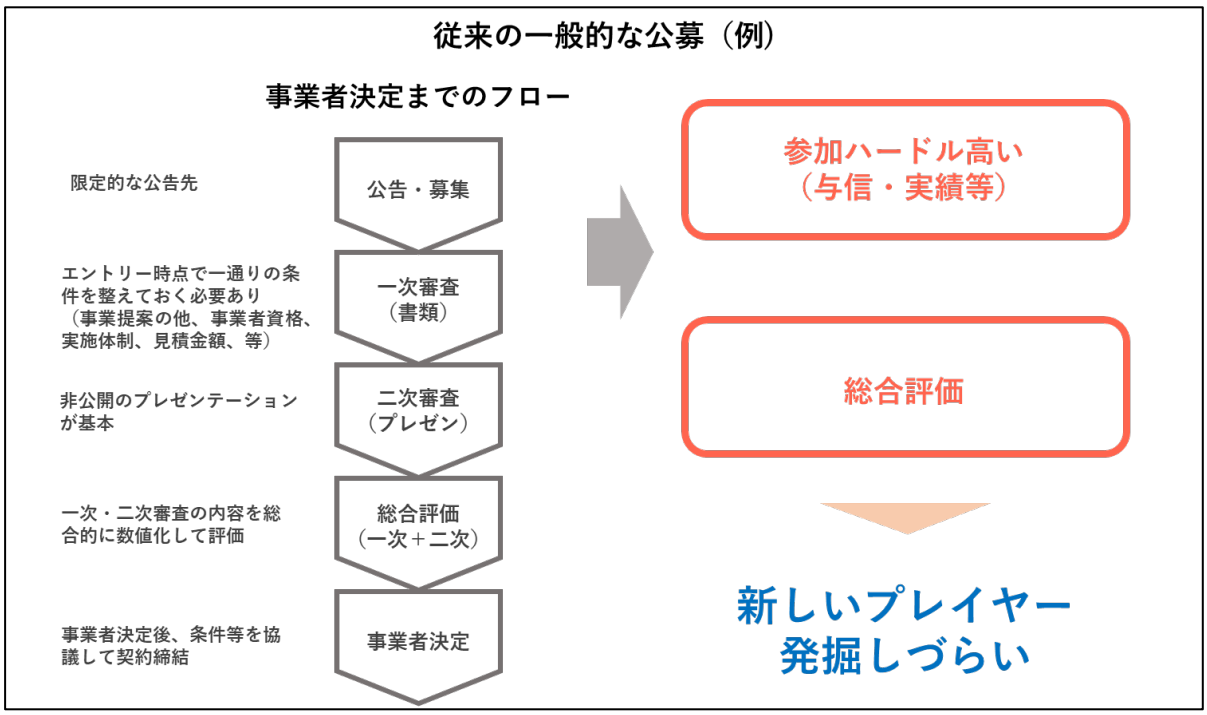
以上を踏まえて、地域で事業者を発掘・育成・公募する「事業者育成型公募プログラム]の導入を行うこととした。

（1）事業者育成型公募プログラムとは

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」は、事業者の顕在化が容易ではない等、従来の公募プロセスが馴染まない地域に対して、有効な公募プログラムである。

①従来の公募プロセスの課題

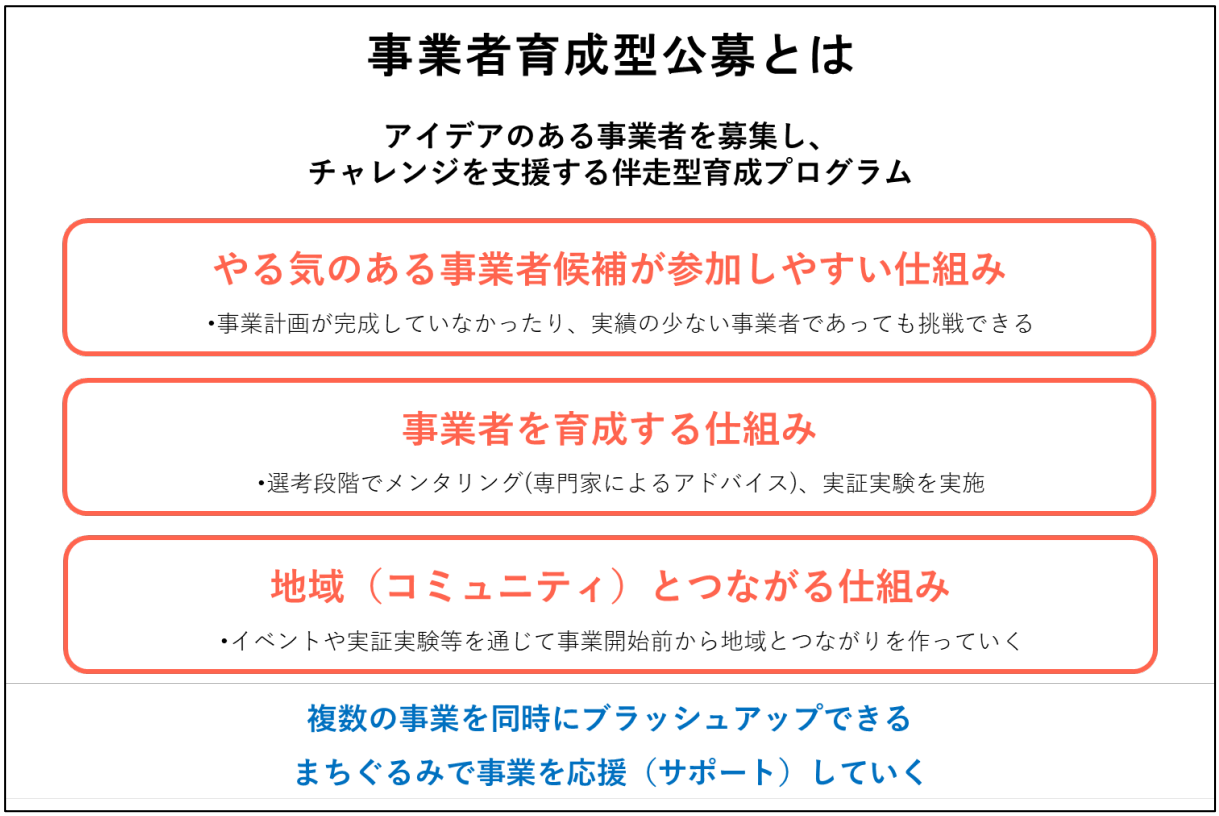
事業者の顕在化が厳しい、要するに、マーケットや市場が見えにくい地域や市場において、従来の公募プロセスを適用すると、事前に定めた要件を満たす事業者が現れない、また、要件を満たす事業計画を組み立てることができないなど、応募事業者が全くでないといった事象が発生する可能性も否めない。また実績が少ない事業者も顕在化させ、継続的に地域の担い手を育成していく仕組みとして期待するのは、従来の公募プロセスがもともとその目的を持ち合わせていないことから適用することが難しい。



【図表２―５０：従来の公募プロセスの課題】

②事業者育成型公募プログラムとは

事業者育成型公募プログラムは、従来の公募プロセスの課題を踏まえた以下３つの視点を組み込んだプログラムである。



【図表２―５１：事業者育成型公募プログラムの特徴と視点】

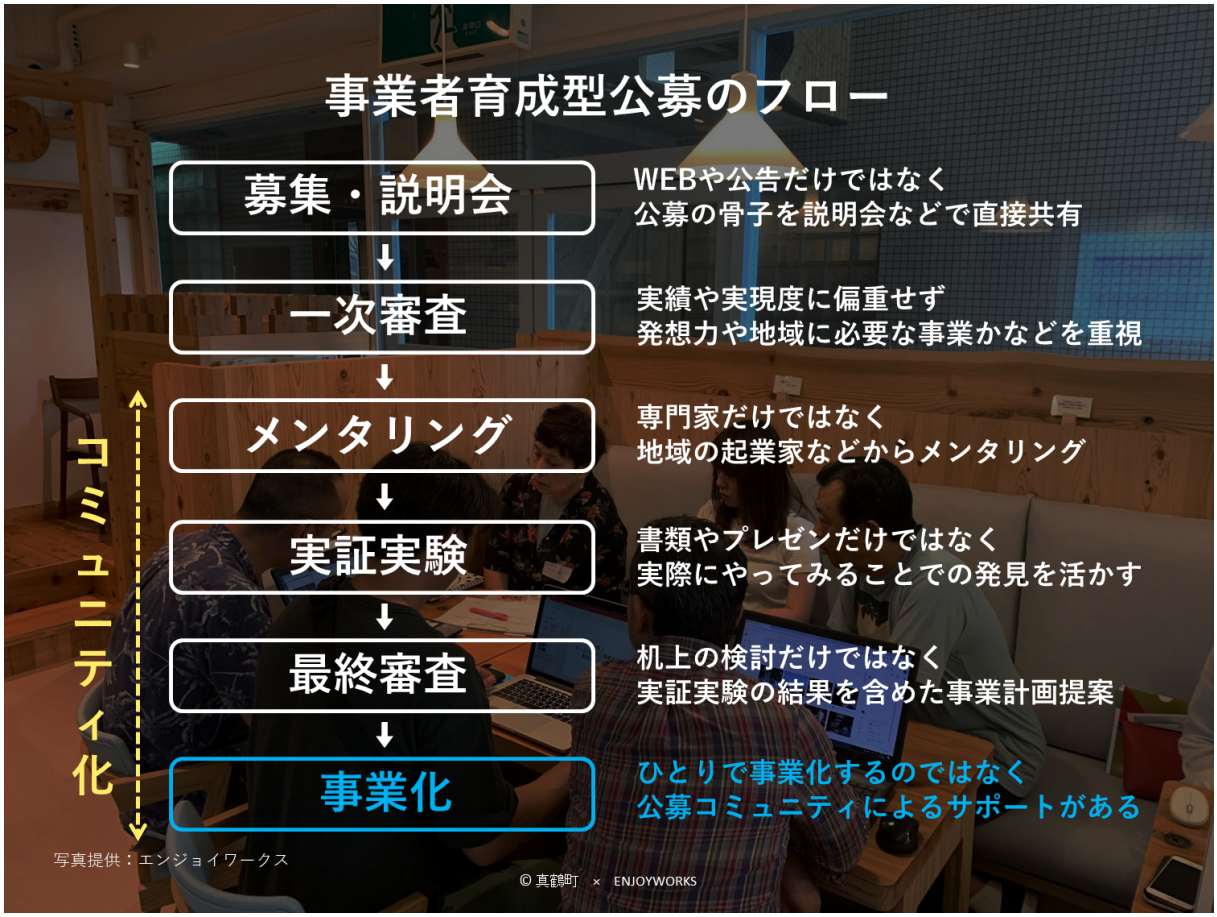
地域で地域の事業者を発掘・育成するプログラムとして、やる気や地域への想いがある事業者候補が参加しやすい仕組みとして、地域が伴走するオープンなプログラムである。

プロセスでは、地域や事業者候補同士でのコミュニティ化も組み込んだ仕組みとなるため、継続的にプログラム・事業者・地域が成長しやすい仕組みとして、地域内で複数事業を同時にブラッシュアップできる可能性も秘め、対象施設の事業化だけでなく、地域内で複数施設の事業化へ発展させることができる。

具体的プログラムや進め方は、次ページ以降に後述する。

③事業者育成型公募プログラムの進め方

事業者育成型公募プログラムの進め方の特徴として、オープンに進め、プロセスを地域に都度共有して進めることにある。



【図表２－５２：プログラムの進め方】

入口の説明会においても、幅広く周知する中で、最終的に事業者として応募しない興味・関心層の参加も拒むことはなく、参加者全員でこれから実施されるプログラムのプロセスや個々のまちに対する想いを共有することから始まる。

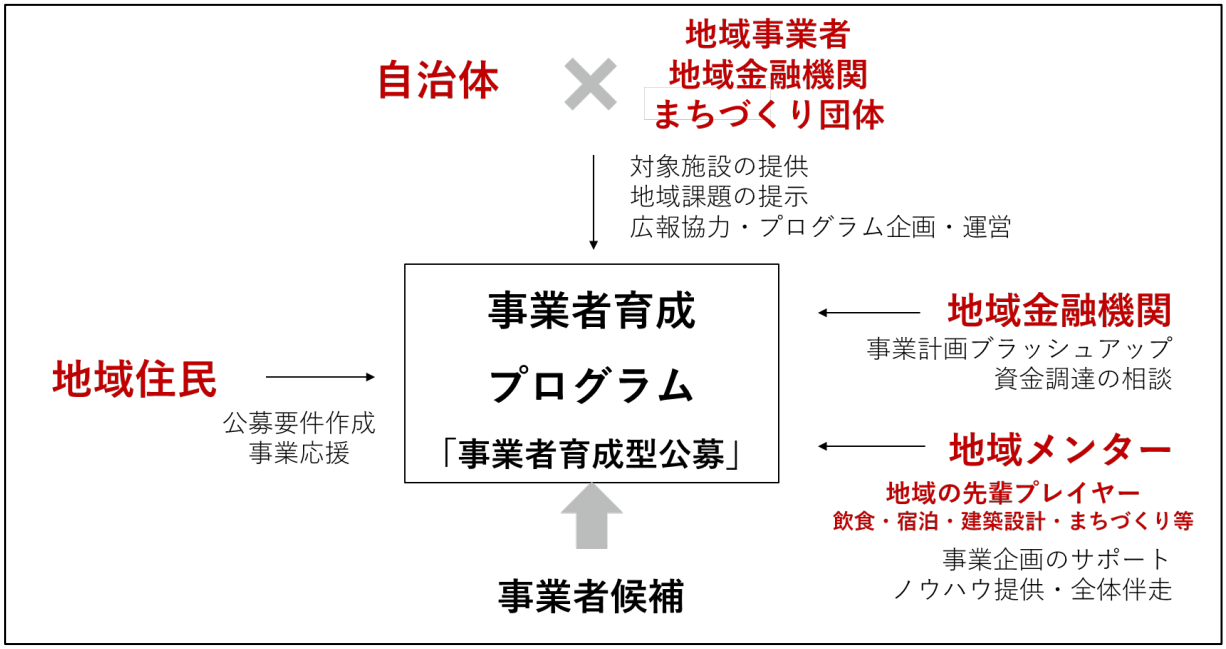
その後、実際に応募の機会が設けられ、応募のあった事業者候補に対して、プログラム主旨を踏まえた事業案を地域メンター（詳細は次頁に記載）によるメンタリングするフェーズに進む。その後、事業計画案が固まった段階で、地域の中での実証実験（マルシェイベントへの出店によるプレマーケティング等）を経て、最終審査に向かう。最終候補で選定された事業者候補に対しては、継続して伴走的に事業化へのサポートを実施する。

これらのプロセスを応募者同士、地域メンター同士にもオープンにすることで、一緒に地域を良くする仲間としてのコミュニティ化を図り、お互いの事業を応援し合う関係性を構築

して、未来につなぐ土台を作っていく点も、大きな特徴であり、本事業の継続的に地域に担い手を生み出す仕組みとして、有効である。

④事業者育成型公募プログラムの体制

事業者育成型公募プログラムは、【地方公共団体×地域金融機関×地域メンター】の協力体制を組むことで、どの地域でも実施可能な取り組みである。



【図表２－５３：プログラムに必要な体制】

協力各者に役割を分担することで、それぞれの得意分野を活かしながら、地域で事業者候補を発掘・育成していく体制となる。

【役割分担のイメージ】

地方公共団体：対象施設の提供、地域課題の提示、広報協力

地域金融機関：事業計画のブラッシュアップ、資金調達の相談

地域メンター：事業企画のサポート、ノウハウ提供、全体伴走

（2）事業者育成型公募プログラムの実施

本事業において、真鶴町及び旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）では、以下の進め方を行った。

1. プログラム実施体制の構築

伴走支援を行うため、地域メンター（事業計画・コンセプト、融資相談、出版・宿泊など地域の先輩プレイヤー、建築・設計）として、多様な専門分野のメンター陣を配置し、事業化に向けた強力なサポート体制を構築した。

2. 広報とエントリー（令和 7 年 11 月～12 月）

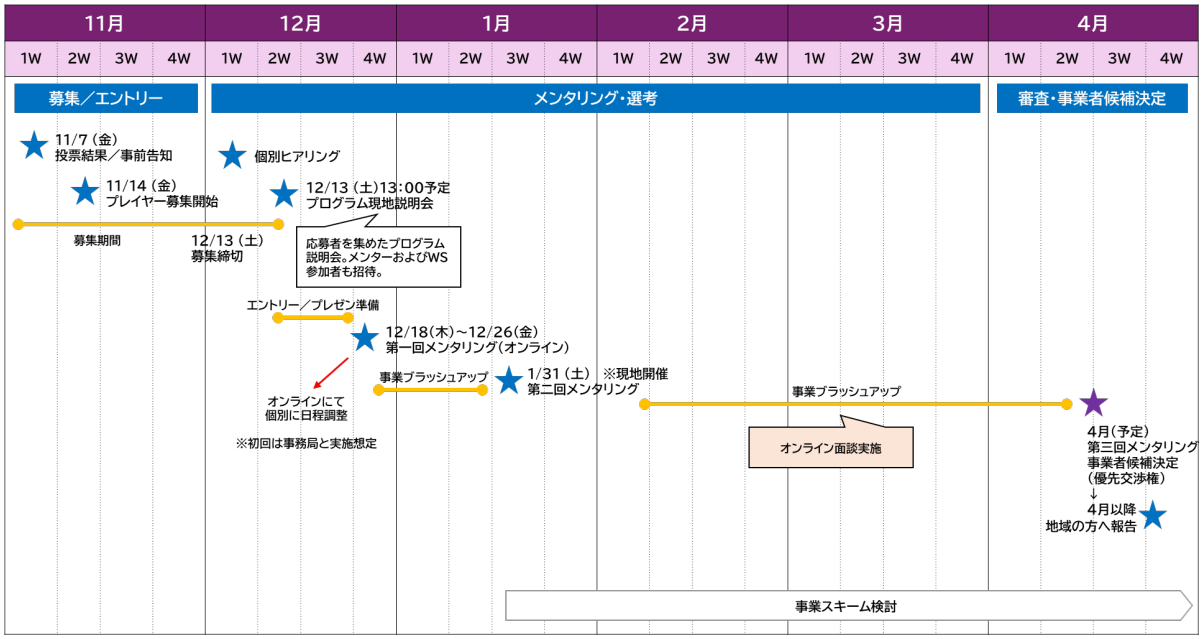
11 月 14 日よりプログラムの募集を開始した。12 月 13 日には真鶴町民センターにて「プログラム現地説明会」を開催し、町民ワークショップで定めた「8 つの公募要件」や対象施設の現状、改修方針案を応募希望者に直接共有した。同日にエントリーを締め切り、書類等による一次審査を実施した。

3. 伴走支援（メンタリング）（令和 7 年 12 月～2026 年 1 月）

エントリー通過者に対し、12 月下旬に第 1 回メンタリング（オンライン）を実施し、事業アイデアの壁打ちを行った。続いて、2026 年 1 月 31 日には現地にて「中間報告会および第 2 回メンタリング」を開催し、各応募者間の進捗共有、意見交換、専門家からの事業収支や法的手続きに対する具体的なフィードバックを行った。

4. 事業者候補の決定・事業化へ（令和 8 年 2 月～）

3 月の最終審査（事業者候補・優先交渉権者の決定）へと繋げるフローを進行中である。第 2 回メンタリング内容を踏まえて、事務局側で事業者候補案および事業スキーム案を検討し、応募者への個別ヒアリングを通じて、参加者間の合意形成を図っている。今後は、この合意形成状況を踏まえて、最終審査の方法よび時期を決定する予定である。なお、本事業のプログラムでは、応募者の提案内容をメンタリングする中で、プログラム内で、実証実験を実施することが提案内容の性質上難しいと判断したため、今年度は実証実験を実施しないこととした。



【図表２－５４：プログラム実施スケジュール】

各取り組みの詳細については、次ページ以降に掲載する。

①プログラム実施体制の構築

プログラム実施体制の構築にあたって、地域の協力メンターにあたっては、地域プレイヤーリストを真鶴町で作成の上、各プレイヤーに対して、個別にこれまでの町民参加型ワークショップのプロセス報告および事業者育成型公募プログラムの企画書の説明を実施しながら、協力者を募った。

ｉ）地域メンターの決定

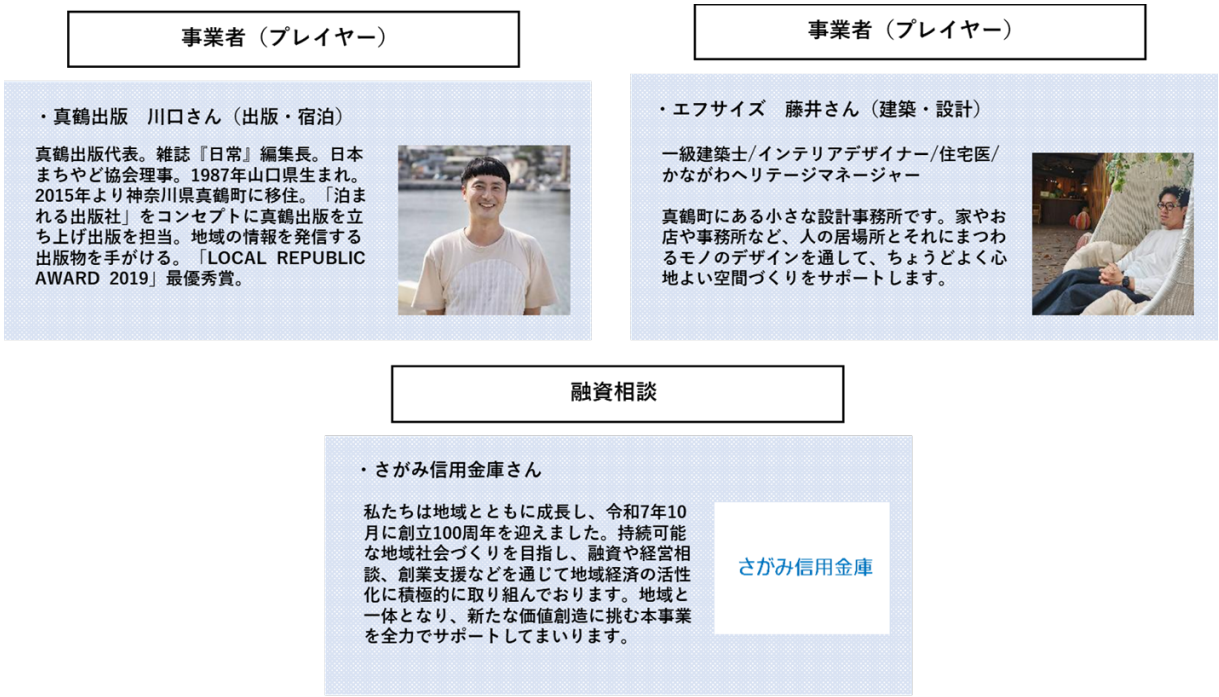
小規模な地域であるがゆえに、地域メンター探索についてもある程度オープンに実施することで、各プレイヤーへの取り組み説明の際に、今回のプログラムに相応しい協力者の方を紹介いただく形で進めていった。

〇プレイヤーへの説明

実施時期：令和 7 年 10 月～12 月

説明対象：6 名の地域プレイヤーに対して説明を実施。

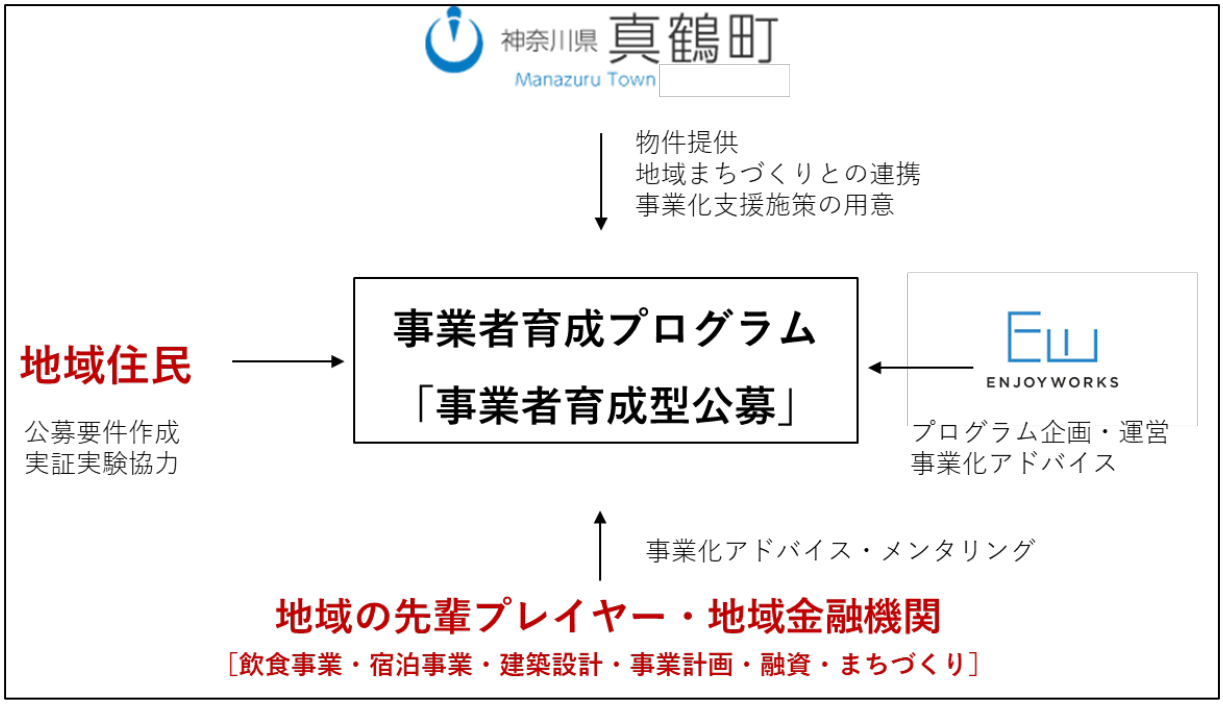
結果、以下の 3 名の方に地域メンターとして協力頂くことになった。



【図表２―５５：地域メンターの体制】

ⅱ）プログラム実施体制の構築

地域メンターを決定する中で、本プログラムの実施体制を構築し、関係者の役割分担を整理した。



【図表２－５６：プログラム実施体制】

②事業者育成型公募プログラムの開始：広報とエントリー（2025 年 11 月～12 月）

①での体制構築と合わせて、11 月 14 日よりプログラムの募集を開始した。12 月 13 日には真鶴町民センターにて「プログラム現地説明会」を開催し、町民ワークショップで定めた「8 つの公募要件」や対象施設の現状、改修方針案を応募希望者に直接共有した。同日にエントリーを締め切り、書類等による一次審査を実施している。

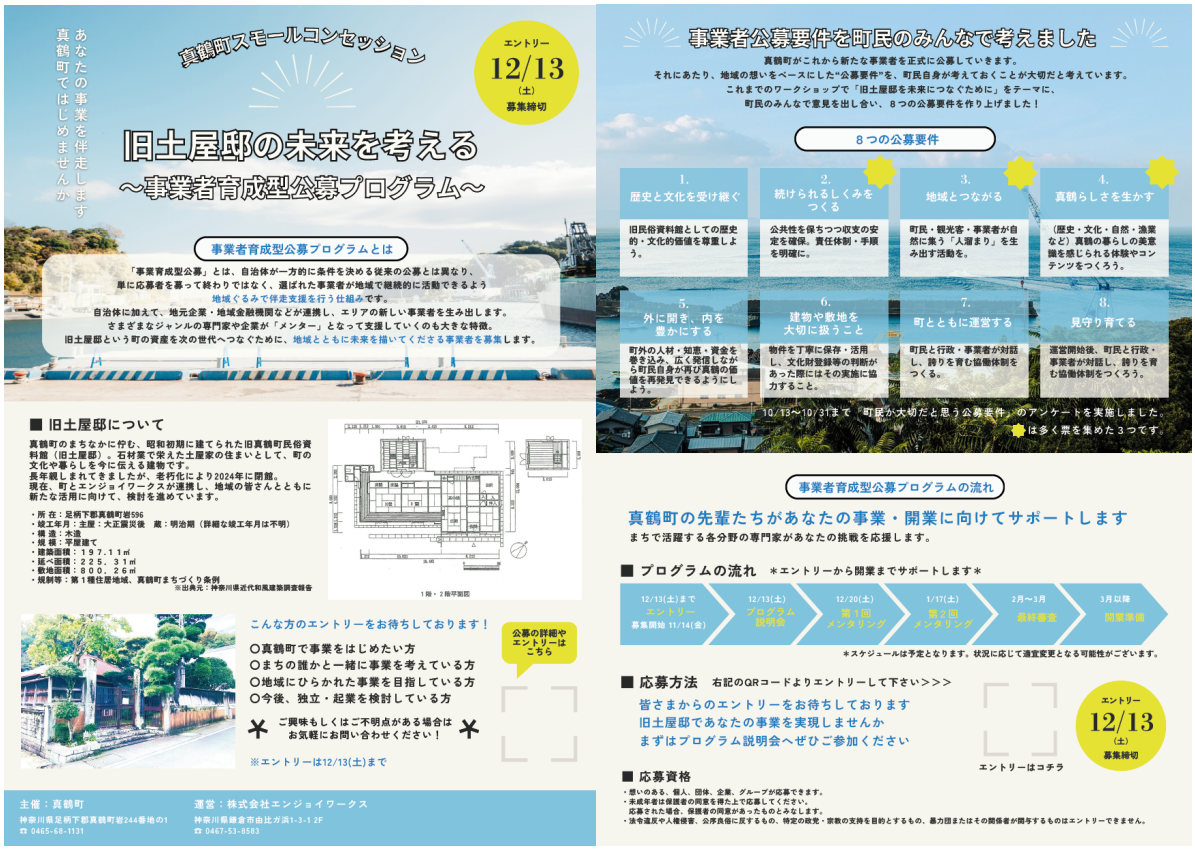
以下に、詳細の取組内容について、記載していく。

ｉ）プログラムの広報

プログラムの広報にあたっては、町民参加型ワークショップ同様に、チラシの作成配布、各種媒体での発信、公式 LINE への発信を行った。また、①のプログラム構築段階で説明を行った地域プレイヤーや町民参加型ワークショップの参加者、真鶴町の地域活性化起業人・地域起こし協力隊の方へ応募者となりうる方の紹介を募り、徐々に口コミでプログラムを周知頂いた。

○チラシの作成

町民ワークショップ同様に作成チラシは、役場および地域イベントでの配布を実施した。



【図表２－５７：事業者育成型公募プログラムの募集チラシ】

○各種媒体（真鶴町）での発信

真鶴町からは、真鶴町ＨＰへの掲載と共に、記者クラブへの投げ込みを行い、プログラムの取組の周知を実施した。



真鶴町　記者発表資料

2025年11月19日
都市計画課

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！≫
～事業者育成型公募プログラムの開始～

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町民に親しまれてきました。しかし、建物自体の老朽化と維持管理コストの課題に直面し、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。

昨年度から、本建物の保存や利活用について、様々な議論を行い、事業者を公募する条件をまとめることができ、いよいよ利活用いただける事業者を正式に募集することとなりました。

公募の詳細については、別添チラシのとおりです。

※取材を希望される方は、下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先
都市計画課長　多田　英高　電話:0465-68-1131　内線 2233

幸せをつくる真鶴時間

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

1階・2階平面図

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

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

【図表２－５８：記者クラブへの報道発表】

○各種媒体（エンジョイワークス）での発信

これまでのプロセスを定期的に発信していた媒体での募集ページ作成を行った。



【図表２－５９：事業者育成型公募プログラムの募集ページ】

さらに、募集タイミングで改めてこれまでの取り組みやプロセスの記事を掲載しながら、初見の方にもプロセスが伝わりやすい発信の工夫を行った。



【図表２―６０：これまでの経緯とプログラムについての記事】

ⅱ）プログラム現地説明会の開催

申込期間の最終段階で、既に申し込んだ応募者や応募を悩んでいる方、またプログラム自体に興味を持っていただいた方に対して、プログラム説明会の開催を行った。

実施体制の紹介や他地区での取組紹介、既申込者の自己紹介も交えることで、オープンな公募プログラムであることを周知するとともに、今後の進め方に関する意見も伺った。

○開催日時

・令和 7 年 12 月 13 日（土）13:00-15:00

○参加者数

・11 名

（申込者：４組５名、メンター：２名、サポーター：１名、傍聴：２名）

○プログラム

～13:00	旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）集合
13:00～13:05	ごあいさつ
13:05～13:15	参加者自己紹介
13:15～13:45	旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）内覧／町民センターへ移動
14:00～14:15	事業者育成型公募プログラムについて
14:15～15:15	参加者事業紹介（エントリーシート）
15:15～15:45	意見交換／質疑応答
15:45～15:50	今後のご案内

○参加者からの主な意見

・町側がどこまで工事費を負担するのか。

・どういった条件で貸し出されるのか。

・条件提示がないと具体的な事業検討がしづらい。



【図表２－６１：プログラム説明会の様子】

ⅲ）申込結果

最終的に、エントリー期間で応募のあった申込者は、以下のとおり。

○申込結果

① 事業者として応募：５名

② サポーターとして応募：２名

なおサポーターとは当事業を何らかの形で支援することを希望された方であり、本事業に対して、共感いただき、施設清掃、資金提供、ノウハウ提供などの形で、事業を支援いただくことを想定している。

○申込内容

①事業者として応募された方（以下「応募者」という。）には、別途【エントリーシート】を配布し、事業内容を具体的に検討いただいた。

エントリーシートのフォーマットおよび各応募者のエントリーシートは、次頁以降に掲載する。

なお、応募者および応募内容の概要は、以下のとおりである。

No.	属性	応募内容
応募者①	旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）のある岩地区にお住まいで地域との関わりが深い方	福祉×教育×IT の複合拠点 （教育 DX 推進、自治会支援、資料館の維持を両立するベース）
応募者②	湯河原町で民泊を運営している移住者（真鶴町地域活性化起業人）	資源循環と健康をテーマにした「酵素風呂」
応募者③	小田原市で宿泊・コワーキングスペースを運営している企業	発酵×宿泊×自然の「循環型リトリート」 （地域資源を活かしたウェルビーイング事業）
応募者④	建築専攻の大学生（地域との交流も多く、将来的に移住を検討）	お食事処（地域食堂）（子どもや高齢者が気軽に集まれる定食屋）
応募者⑤	両親が真鶴町出身であり、将来的に移住を検討している方	日本文化体験型民泊（民泊＆イベントスペース）

【図表２－６２：応募者一覧】

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

記載例

氏名／会社名

真鶴　太郎 ／ まなづる株式会社

事業分野

飲食業／小売業／サービス業／福祉・教育／IT・通信／建設・デザイン／宿泊等

事業名・店舗名（案）

まなづるカフェ

事業コンセプト・ビジョン

地域にひらかれたまちのリビングのようなカフェを開業したい。
地域の人や観光で訪れる人の憩いの場を目指しています。
地元の人とつながり、雇用の創出や地域イベントの参加、地元産品を活かしたカフェづくりをしていきたいです。
本やコーヒーを軸にゆったりとくつろげる空間を考えています。

ターゲット層

年代は問わず、地域の人や観光で訪れる人（特に若い世代）

競合分析・差別化ポイント

ただのカフェではなく、POPUPや展示ができるような空間も用意して、
地域の人が発信できる場や観光で訪れる人が楽しめるようなイベントや展示をしていきたいです。

解決したい地域課題や社会課題

真鶴町周辺にゆっくりくつろげる場所が少ないため、地域の人が気軽に来れたり、観光で訪れる人がゆっくり過ごせる場所をつくりたい。また地域の人が新しい気付きや観光で訪れる人が真鶴らしさを楽しめるようなコンテンツを発信したいと考えています。

開業予定時期

2027年春頃、目指しています

初期投資予算／資金調達計画

初期投資予算：300万程度を予定
資金調達：自己資金と銀行融資で考えています

月売上・想定賃料／スタッフ数想定

月売上：100万円目標・想定賃料10万 ／ スタッフ数：自分含め2名～3名程度

エリアへの想いや貢献

真鶴町出身であり、いつか地元に還元したいという想いがありました。
地域に住む人、訪れる人が笑顔になるような空間・サービスを提供したいです。

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

記載例

氏名／会社名

真鶴　太郎 ／ まなづる株式会社

今後の事業展望

まずはお店の売上確保や人脈作りをしていきたいと考えています。
もし事業が上向きになれば、2店舗目などの事業拡大も視野に入れたいと思います。

■ 経験・スキル

起業・開業経験／業界での経験

起業や開業の経験はまだありませんが、飲食店で働いていました。カフェの店長を3年ほど勤めて、店舗運営のノウハウを学びました。いつか自分のお店を持ちたいと思い、今回応募しました。カフェのメニューづくりはこだわって提供していました。

ネットワーク・人脈

地域のネットワークや人脈は正直少ないです。ただ、小田原に長年住んでいたので、知り合いや友人を呼んで真鶴町を楽しんで欲しいなと考えています。
前職の飲食店のネットワークを活かし、仕入れ等は相談したいと思います。

保有する資格／特技

保有する資格はありません。食品衛生責任者は取得する予定です。コーヒー好きなのでコーヒーへのこだわりは強いです。

現在抱える課題や不安

昨年、真鶴町へUターンで移住してきたばかりです。まだ地域とのつながりが少なく、地域のイベントやプロジェクトに参加して関係をつくっていきたいです。

求めるサポート内容

起業や開業の経験がないので、必要な手続きや最低限やるべきことを知りたいです。あとは周りに建築やインテリアに得意な人がいないので、アドバイスを受けられたらありがたいです。

プログラムへ期待すること

地域のネットワークや人脈をつくりたいので、積極的に交流会や地域のイベントに参画したいです。定期的に参加者の交流や地域のひととの交流があると嬉しいです。今回のプロジェクトに参加できることを楽しみにしています。

自由記述

すでに活躍されている飲食事業者さんに話を伺ってみたいです。また補助制度や助成金等の資金面でご経験ある方に話を聞きたいです。

【図表２－６３：エントリーシートフォーマット（記載例）】

【応募者①：福祉×教育×IT の複合拠点】

（教育 DX 推進、自治会支援、資料館の維持を両立するベース）

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

コチラにご記入ください

氏名／会社名

事業分野

福祉・教育／IT・通信／地域活性化／地域伝統行事継承

事業名・店舗名（案）

真鶴民俗資料館／岩地区デジタル交流ベース（仮）

事業コンセプト・ビジョン

旧土屋邸を「産（観光協会）・官（役場）・学（教育委員会）＋自治会」が連携する**複合拠点として再生**し、**教育DX推進と地域活性化を両立**させる。
また、**地域おこし協力隊**として国の助成制度をリソースとして活用し、持続可能な事業基盤を構築することで、**町民サービスの向上と文化財の継承**を実現する。

ターゲット層

①地域住民（町民・自治会員）②真鶴で行政・教育の現場に関わる人々
③移住や起業の拠点として真鶴町を検討している人々

競合分析・差別化ポイント

- 既存の資料館運営や商店経営は、施設の老朽化・利便性不足で集客力が弱い。
- 本事業は「教育×地域×文化財」を結びつけ、ICTを活用した自治会運営や魅力発信を行う点で、人だまりを作ることが目的という点で他と差別化する。
- 町民の協力を得ながら、利益追求型ではなく「粛々と町のためになること」を進める姿勢が強み。

解決したい地域課題や社会課題

- 旧土屋邸の老朽化と活用不足
- 教員の業務負担増と教育現場のICT活用不足
- 地元民の高齢化による自治会離脱が進み、交流機会の減少で情報弱者が増加
- 文化財の維持継承と地域資源の持続可能な活用

開業予定時期

2026年4月よりタスク単位で徐々に開業していく（計画書作成する）

初期投資予算／資金調達計画

初期投資：300万円程度（雨漏り補修工事、ICT設備、拠点整備）
資金調達：国の地域おこし協力隊制度の活動経費200万円＋追加支援100万円

月売上・想定賃料／スタッフ数想定

月売上：0円　想定賃料：0円（電気・ガス・水道代および通信費は実費負担）
スタッフ数：行政から派遣1～2名（給与は町負担）

エリアへの想いや貢献

町の出費を限りなく抑えながら、民俗資料館の運営を持続させる（win×win）
- 岩地区の文化財を守りながら、地区住民が元気になる拠点を再生する。
- 教育DX推進を通じて子どもたちの学びを支え、教員の負担を軽減する。
- 自治会の運営をデジタル化して、住民の業務支援をおこなう。
- 岩地区出身の私が、町の外に出て働いて身に着けた知識と経験を、地元に持ち帰って還元することで地域の発展に貢献できることがうれしい。

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

コチラにご記入ください

氏名／会社名

今後の事業展望

- 開業して初年度は民俗資料館を運営しながら他タスクの下準備をすすめる。
- 次年度以降は、タスクを管理しながら適宜アクションをすすめる。
- さらに課題解決がすすめば、他の自治会へ横展開したり別の課題に取り組んでいく

■ 経験・スキル

起業・開業経験／業界での経験

- ICT導入・運用支援、情報セキュリティ管理
- 紙媒体の制作ディレクターとしてDTP(Adobe)作業から印刷指定まで
- 業務改善
- 地域住民との協働プロジェクト立案

ネットワーク・人脈

- 教育委員会・町役場職員との連携
- 岩地区の祭り参加者として地域住民・地元自治会との相互認知
- 大手IT企業に所属しているので、システム・アプリの業界トレンドがわかる

保有する資格／特技

- ICT支援員資格(教育アプリ運用、情報セキュリティ管理)
- Adobe Illustrator、Photoshopなどクリエイティブツールの操作

現在抱える課題や不安

課題：本提案(地域おこし協力隊として働くこと)について真鶴町が承認できるか、またその際、何か要件が付加されるか。
不安：特になし

求めるサポート内容

- 旧土屋邸の文化財維持に関する専門的助言(補修計画含む)
- 地域住民との協働を円滑に進めるための伴走支援
- ICT活用に関する設備導入支援(Wi-Fi、PC、複合機 etc.)

プログラムへ期待すること

旧土屋邸は老朽化や利便性の課題を抱え、資料館としての活用も十分な成果を上げられていません。しかし、建物を取り壊して土地のみを活用する方針には、地域住民の強い反発が予想されます。
私は、奇抜な打ち手よりも行政や自治会と協力しながら「町のために良くなること」を着実に進めることが重要だと考えています。役場の出張所機能や文化財の維持継承、デジタルを活用した町内会運営などを推進し、旧土屋邸を地域にとって持続可能な拠点へと再生することをご提案します。

自由記述

私は「真鶴町の地域おこし協力隊」として国の助成制度を活用し、教育委員会のICT支援員業務を兼務しながら旧土屋邸を拠点に活動したいと考えています。毎月の収入を安定的に確保しつつ、町の文化財を守り、教育と地域活性化を両立させることが私の本音であり、目指すビジョンです。

【応募者②：資源循環と健康をテーマにした「酵素風呂」】

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

コチラにご記入ください

氏名／会社名

事業分野

酵素風呂事業

事業名・店舗名(案)

蔵酵素風呂(未定)

事業コンセプト・ビジョン

・「地域資源を最大限に活かし、循環する自然とともに健康な暮らしをつくる。」というようなコンセプト(案)で、"資源循環×健康"というテーマを大切にする。
・そのうえで地域資源を活用してみんなで作り育てる酵素風呂事業とする。＝開業までのプロセスで、地域の人やまちづくり、古民家・蔵活用等に興味ある人の関わり代を作る。
(↑他でも汎用性のある空き家活用事例づくりや地域人材育成を目的としたいことと、大資本を持っていないならではの魅力を活かしたプロジェクトとしたいため。)

ターゲット層

1. 真鶴町民(中～高所得者向け) 2. 観光客

競合分析・差別化ポイント

・酵素風呂施設は、町内(＋隣接市町)では唯一
・自然エネルギーでの運営、環境配慮、サステナビリティを大切にする。
・ただの酵素風呂施設ではなく、コミュニティ拠点としての機能も持たせる
・自家製米ぬかを使用する(←できるか調査中)

解決したい地域課題や社会課題

地域の衰退を止め、持続するまちづくりに貢献する事業に取り組みたい。持続するまちづくりを進める上で、次の2つの要素がとても重要だと考えている。1つは、「地域資源を極力活用すること」、2つ目は「担い手を育成すること」。そのために、地域外部の資源に頼るのではなく、地域での資源(＝空き家や自然エネルギー利用等)を活用し、事業(仕事)を創出することで地域の担い手を生み、持続可能なまちを作っていきたい。そのうえで何をするにも健康あってこそだと痛感している。上記2つのテーマと併せて「人の健康」へも貢献したい。

開業予定時期

2027年4月→事業確定後1年程?かけて準備し開業

初期投資予算／資金調達計画

800万程度を想定／金融機関＋補助金＋自己資金(クラファン)
(初期予算概算 ： 内装・設備工事600万、種米糠100万、その他100万)

月売上・想定賃料／スタッフ数想定

売上約50万円・想定賃料5万／1.5人(専任1人＋必要に応じてサポート)
「単価3500円」×「一日受け入れキャパ20人」×「稼働率30%」×「営業25日」＝月売上52.5万円

エリアへの想いや貢献

真鶴町民をメインターゲットとすることで、真鶴町民の人の健康・幸福へ貢献する。もともと土屋邸、民俗資料館として、地域の文化や歴史を継承していくという機能を持っていたことを引継ぎ、さらに町民の利用を促進することで、歴史文化の継承施設としての機能も高める。地域外からの観光客がレジャーと併せて真鶴町の文化や歴史しても利用できるようにもなる。
また、自然エネルギーということも取り組みとして発展させ、地域でのエネルギー自給ということを推進し、地域での経済循環、活性化を実現したいと考えている。

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

コチラにご記入ください

氏名／会社名

今後の事業展望

本事業で真鶴のコミュニティへ深く関わっていくとうことを起点として、空き家活用や地域での市民電力などを推進したい。

■ 経験・スキル

起業・開業経験／業界での経験

湯河原町で、古民家を改装してゲストハウス（旅館業／簡易宿所）を起業した。その他、神奈川県西エリア（特に湯河原町・真鶴町・小田原市）に根差し、移住促進事業、農業、自然エネルギー事業に関する仕事に従事している。地域に根差した仕事で古民家活用という点では経験あり。酵素風呂は未経験。

ネットワーク・人脈

地域に根差した仕事をしているため、このエリア周辺でのネットワークはそこそこ広い。元は地域に地縁はなく、移住者として人脈を築いてきたこともあり、今後も人脈を広げていくことも得意とする。

保有する資格／特技

事業に関する資格は特になし。（保有する資格：準中型自動車免許、食品衛生責任者、スポーツマンシップ認定コーチ、等）

現在抱える課題や不安

・現在自己資金が少なく、資金調達がうまくできるのか、併せて事業として採算が取れる計画が見込めるのかどうか、について課題。
・米ぬかの発酵がうまく進むのか、その技術の習得の難易度について課題。
（一般的には既に酵素風呂を開業しているところからコンサルを受けるようだが、コンサル料も高くかかるため、どのような方法で実現するのか検討要。）
・水回りの設備（シャワールーム）が上手く設置できるか（水回りの工事がネックになる可能性あり）、設備的にどこまで改装してよいのかという点も課題。

求めるサポート内容

・広報、宣伝のご支援
・コンセプト～採算性の部分での計画のご支援

プログラムへ期待すること

・公的な信頼性をバックに開業、事業展開できること
・町民への信頼性を担保しながら事業を周知宣伝してもらうこと

自由記述

現在酵素風呂事業についての調査を進めている。開業支援サービスを行う事業者への相談や、発酵学を専門とする教授へアプローチし、大学のような教育研究機関を巻き込んだ事業にできないか、ということも検討している。また、そこまで敷地を必要とする事業ではないと考えているため、酵素風呂だけではなく、他の事業も同じ施設内で並立できる可能性が十分にある。付帯の案：宿泊業（宿泊施設立ち上げの経験あり）や庭を活用したシェアガーデン（農業経験あり、酵素風呂の米ぬかを肥料に野菜を育てるという構想）など。

【応募者③：発酵×宿泊×自然の「循環型リトリート」】

（地域資源を活かしたウェルビーイング事業）

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

コチラにご記入ください

氏名／会社名

事業分野

発酵リトリート（滞在型ウェルビーイング事業）

事業名・店舗名（案）

旧土屋邸 発酵と循環のリトリート

事業コンセプト・ビジョン

旧土屋邸が持つ「生活文化の記憶」と、自然発酵が生む「循環の力」を組み合わせ、“発酵 × 宿泊 × 自然 × 身体性” による新しいリトリート拠点を創出します。
米ぬか発酵風呂・KOMBUCHA Café・庭の再生・バレルサウナ・古民家宿泊を一体化し、訪れる人が「ととのう」「休まる」「気づく」時間を取り戻す場をつくります。地域材や発酵素材の循環利用、庭の更新、ワークショップの開催を通じて、地域循環型・環境負荷の小さいウェルビーイング施設を目指します。

ターゲット層

都市部の30～50代の中間層以上。心身のコンディショニングを求めるワーカー（ワーケーション層）。
発酵や自然療法に関心のある小田原・真鶴・湯河原を訪れる観光客。地域住民でウェルネス体験を求める方。

競合分析・差別化ポイント

酵素風呂・サウナ・宿泊・発酵ドリンク・発酵食・庭・古民家体験が“すべて自然発酵と循環”でつながる国内唯一の構造。
飲食・温浴・宿泊が“別サービスとして独立”する一般施設と異なり、一つのストーリーとして体験設計されている点が圧倒的差別化要素。
地域材の活用・庭の季節更新・発酵ワークショップなど、
他施設にない「学び」「体験」「滞在」の三位一体価値を提供。

解決したい地域課題や社会課題

歴史ある旧民家の未活用空間の再生
空き家・空き公共施設の利活用モデルの創出
地域の自然・森林資源（おが粉・間伐材等）の循環利用
観光の広域回遊性の向上
若年層～働く世帯の“心身の疲労”に応えるウェルネス拠点不足

開業予定時期

2026年度内（令和8年度内）

初期投資予算／資金調達計画

初期投資は文祥堂中心ならび実施
（五反田倉庫／水回り整備・基礎整備／ガーデン整備／サウナ導入 等）
発酵風呂・KOMBU CHA Cafe等の専門ユニットは
小規模投資を含プレイヤーが実施（C＋Dモデル）
公共施設利活用の特性を踏まえ、補助金・助成金を活用した資金調達も検討
指定管理者制度の活用などによる事業者負担軽減方法は検討したい。

月売上・想定賃料／スタッフ数想定

想定賃料：5万円／月（※公募資料の想定値を記載）
運営スタッフ：2～3名（文祥堂＋専門ユニットで分担）

エリアへの想いや貢献

・旧土屋邸の歴史価値を尊重し、地域住民も参加できる庭・発酵ワークショップを実施
・“小田原・根府川エリアにおける新しい滞在価値”を創出
・地域発酵文化・森林資源を生かした循環モデルを構築
・雇用創出・関係人口の増加に寄与することを目指す

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

コチラにご記入ください

氏名／会社名

今後の事業展望

本事業を Workcation House U のアネックス／横展開モデルのプロトタイプ と位置づけ、今後の公共施設利活用にも展開できるモデルとする。
発酵 × 宿泊 × 自然の“循環型リトリート”をブランド化し、地域共創型のウェルビーイング事業として確立する。

■ 経験・スキル

起業・開業経験／業界での経験

Workcation House U の立ち上げ・運営（宿泊・コワーキング複合型施設）。
公共施設活用の提案・実務経験（旧片浦支所プロジェクト）。
地域木材・森林資源を活用した空間プロジェクトの経験。
自治体との協働プロジェクトの企画運営経験多数。

ネットワーク・人脈

地域材・森林資源：竹広林業、辻村農園・山林
デザイン／施工：文祥堂・江之浦測候所 磯崎氏
発酵領域：発酵風呂中島氏、KOMBUCHA Kimmy氏
地域企業・市民団体との連携実績
Workcation House U を通じた広域ネットワーク

保有する資格／特技

・建設業許可（内装仕上工事業）を持つ安全・安心な施工体制
・公共施設利活用の実績（旧片浦支所 Workcation House U）
・宿泊・コワーキング等の複合施設運営ノウハウ
・地域材活用や地域企業との連携実績（竹広林業ほか）
・多主体を統合するプロジェクトマネジメント力
・空間コンセプトの設計・場の編集力

現在抱える課題や不安

・多主体での協業運営における境界整理古民家の改修コストの最適化
・発酵風呂・サウナ・飲食の複合に伴う安全管理暑熱・湿度・導線設計など専門的要素の調整

求めるサポート内容

・既存建物基礎修繕や水回り修繕
・発酵食・ウェルビーイング分野の地元専門家とのマッチング（特に食事）
・事業計画・収支計画のブラッシュアップ
・地域との協業設計（住民・NPO・自治体との関係構築）
・古民家改修の技術アドバイス・防火／衛生基準の整理
・補助金等活用のサポート。
・指定管理者制度の活用など。

プログラムへ期待すること

・多主体連携の伴走支援
・公共施設利活用の成功モデル構築
・事業計画の具体化
・地域に根ざした新規事業の磨き込み
・チームビルディングとパートナー連携強化

自由記述

旧土屋邸という歴史ある建物を、“地域の人も訪れることができる、新しいウェルビーイングの拠点”として再生したいと考えています。Workcation House U の運営で培った「場づくり」「滞在設計」「地域連携」の知見を活かし、発酵・自然・庭・宿泊を融合させた、全国にも類例の少ないリトリート施設の創出に挑戦します。

【応募者④：お食事処（地域食堂）（子どもや高齢者が気軽に集まれる定食屋）】

▪ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

記載例

氏名／会社名

事業分野

飲食業

事業名・店舗名（案）

お食事処うえちゃん

事業コンセプト・ビジョン

食事をしてもらいながら、真鶴の歴史に関しても知ってもらえるような場所にしたいです。
真鶴の方を大切にするお店づくりをします。
定食屋さんを考えています。単身の高齢者の方も多いですし、いろんな世代の方が気軽に集まってもらえる場所にしたいです。

ターゲット層

基本年代は問わないが、特に高齢の方と子ども、子育て世代に来てほしい。

競合分析・差別化ポイント

元の石材に関する展示などは引き継ぎます。
町の皆さんと一緒に子どもを大切にする場所にしたいので、子ども価格での食事提供なども考えています。
そもそもスタンダードな定食屋さんが町に少ないというのと、夜ご飯を食べられるところ（飲み屋以外）が町に少ないので、そこを頑張りたいです。

解決したい地域課題や社会課題

気軽に集まれる場所が岩地区にないという声を聞くのでそれに使ってもらえる場所にしたいです。
美の基準や真鶴の歴史などを普段から学べる場所がなく、伝承も薄れていっているので、それの解決の一助になりたいです。
少子化に目を向け、真鶴に愛着を持つ子ども達を地域で育てられる場所にしたいです

開業予定時期

2027年夏頃、目指しています

初期投資予算／資金調達計画

月売上・想定賃料／スタッフ数想定

エリアへの想いや貢献

大学のサークルをきっかけに真鶴に惚れ込み、４年ほど待ちに通う中でたくさんの方々にお世話になり、何かしらの形で町の皆さんに恩返しをしたいと考えていました。また通いながら自分でも大学の研究で真鶴町について調べていく中でこれまでの歴史や変遷、魅力だけでなく、真鶴町が抱えている課題も見えてきました。そうしたことについても皆さんが前向きに考えたり、話したりできるような場所にして行けたらいいなと思っています。そのために僕の今までの知見やネットワークをフルに活かしていきたいです。

▪ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

記載例

氏名／会社名

今後の事業展望

まずはお店の売上確保や人脈作りをしていきたいと考えています。

▪ 経験・スキル

起業・開業経験／業界での経験

起業や開業の経験はありません。
飲食店のキッチンバイトは４年ほどやっていました。

ネットワーク・人脈

真鶴町の中ではかなりたくさんの方と知り合っています。自身のお店をやられている方も多いです。その方達にも相談させていただこうと思っています。
なぶら市実行委員会
MMK_真鶴盛り上げよう会
商工会青年部　　等に所属しています。

保有する資格／特技

保有する資格はありません。食品衛生責任者は取得する予定です。
料理は得意です。
建築学部出身なので空間デザインなどには自信があります。

現在抱える課題や不安

開業経験がなく、何もわからないです。

求めるサポート内容

起業や開業の経験がないので、必要な手続きや最低限やるべきことを知りたいです。

プログラムへ期待すること

自由記述

真鶴への愛着は誰にも負けません。

【応募者⑤：日本文化体験型民泊（民泊&イベントスペース）】

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

コチラにご記入ください

氏名／会社名

事業分野
不動産投資、アセットマネジメント

事業名・店舗名(案)
民泊&イベントスペース(寺子屋)

事業コンセプト・ビジョン

■ 民泊
・ コンセプト：日本文化体験型民泊
・ ビジョン:① 高単価の客層をターゲットとすることで持続可能な収益構造を作る。
② 真鶴の魅力を発信し、定住人口、観光客の増加を目指す。

■ イベントスペース
・ コンセプト：寺子屋(平日)兼貸イベントスペース(主に休日)
・ ビジョン:
① 昔から町人に親しまれた場としての役割を継承する。
② 日本文化を中心としたイベントやそろばん、書道等の習い事(寺子屋のようなイメージ)を定期的に開催し(町民は無料、宿泊者は民泊とセット)、文化発信の場を作るとともに、子どもたちへの情操教育に繋げる。

ターゲット層
■ 民泊:高所得者層、インバウンド
■ イベントスペース:町民(特に子ども)

競合分析・差別化ポイント
・ 築100年以上の古民家で日本固有の暮らしを体験することができる。
・ 街並みだけでなく、人との交流を通じて真鶴の魅力を直に感じることができる。
・ 情操教育の場として、真鶴が子育てに最適な町であることを発信する。

解決したい地域課題や社会課題
① 民間主導で真鶴の財政を立て直したい。
補助金に頼らない継続可能な事業モデルを作り、本PJを皮きりに商店街の復活や空き家問題の解決等、真鶴の経済復興への取り組みに展開していく。
② 情操教育の場としての真鶴の価値を構築したい。
小中学校の統廃合を控え、真鶴には豊かな自然、フランクな町民、密なコミュニケーション等、人として大切な学びの場があることを世間に発信し、教育移住を促す。

開業予定時期
未定

初期投資予算／資金調達計画
・ 初期投資予算： 賃貸or管理指定で収支が変わるため、現時点では未定。
・ 資金調達： 自己資金、借入れ、クラウドファンディングを想定。
・ 備品： 全て実家の湯河原の旅館(既に閉館)の什器や食器を活用する。
※詳細は別紙事業計画書参照

月売上・想定賃料／スタッフ数想定
別紙事業計画参照

エリアへの想いや貢献
真鶴を離れて20年が経ちますが、その間、ずっと真鶴の行く末を気にかけて、毎月のように帰省し、町のために何かできないかと模索していました。
時代が変わり、有り難いことに真鶴に魅力を感じてくださる方が増え、また、小中学校の統合が決まり、町は転換期を迎えていると感じています。
そんな中、地方創生に関する書籍で「都市再生は不動産アセットマネジメント」という一文を目にし、私の経験が真鶴の未来に役立つのなら、自己資金を投じて事業を始めたいと考えています。

■ 事業者育成型公募プログラムエントリーシート

コチラにご記入ください

氏名／会社名

今後の事業展望

■ 民泊:
・ 無理のない事業計画と運営体制で安定的に収益を生む仕組みを作る。
・ 利益は寺子屋の資金に充てるとともに、将来的には大道商店街の店舗開発に再投資をする。
さらには、出店希望者への支援金に展開し、民間によるエコシステムを構築する。
■ イベントスペース:
・ 町民に愛される場となり、支えられることで長期的な事業運営を目指す。

現在抱える課題や不安
・ 現職を続けながら、当該PJを進めることができるか。
・ 事業計画は継続可能な内容となっているか。
・ 建物は事業に転用可能な状態か。
・ B・C工事資金はいくらかかるか。
・ 資金調達をどのようにするか(借り入れ、自己資金、クラウドファンディング等)
・ 民泊の集客に向けたマーケティングをどのように進めるか。
・ 期中管理に必要なコストはいくらか。
・ 事業に必要な人材をどのように集めるか。

■ 経験・スキル

起業・開業経験／業界での経験
・ 不動産アセットマネジメント経験年数： 約10年
・ 担当物件数： 100棟程度
・ アセットタイプ： 住宅、オフィス、物流
・ 主なスキル： 事業計画の策定、期中管理(収支管理、物件管理、リーシング等)、VU工事(共用部・専有部)の計画・実行、売却

ネットワーク・人脈
・ 家族： 駅前の実家は祖父の代から商売をし、父は信和会会長、貴船まつりを取り仕切っており、老若男女を問わず町民と交流があるため、事業に対する町民の理解を得るための後ろ盾がある。
・ 外部協力者： 空き家勉強会、vocoで出会った真鶴に魅力を感じてくださっている方々(建築士、小学校教師等)を中心に、業務委託先は町内の事業者をなるべく優先する。

保有する資格／特技
宅地建物取引士、不動産証券化マスター

求めるサポート内容
上記の課題、不安を解決する方法について、アドバイスいただきたいです。

プログラムへ期待すること
・ 無理のない事業計画で、長く町に愛される民間施設を目指すべく、コンセプトや資金計画等、事業全般についてサポートいただけると幸いです。

自由記述
主に以下の事項について、行政側の方針を確認させていただきたいです。
① A工事の範囲、貸主側の責任範囲
② 本PJの事業者の関わり方(賃貸or管理)
③ 今後の具体的なスケジュール
④ 資金面の支援制度

③ 伴走支援（メンタリング）（令和７年 12 月～令和８年１月）

応募者に対し、令和７年 12 月下旬に各応募者に対して個別に第１回メンタリング（オンライン）を実施し、事業アイデアの壁打ちを行った。続いて、令和８年１月 31 日には、現地にて応募者を一堂に会した「第２回メンタリング」を開催し、各プレイヤー間の進捗共有、意見交換、専門家からの事業収支や法的手続きに対する具体的なフィードバックを行った。また同日には、地域に対して「中間報告会」も開催し、公募プロセスの共有を行っている。

ｉ）第１回メンタリング【令和８年 12 月】

第１回メンタリングでは、応募者の事業内容把握や提案背景、まちへの想いを把握するために、事務局（真鶴町・エンジョイワークス）で対応を行った。

日時	対象者	メンタリング対応	主なアドバイス内容
令和７年 12 月 23 日(火) 16:30-17:30	応募者 ①	真鶴町 エンジョイワークス	事業概要：福祉×教育×IT の複合拠点 ・具体的にどういったサービス内容／事業を提供していくか ・国や地方公共団体の支援制度だけでなく、事業のビジネス（収益）モデルの検討 ・行政（サービス）との役割整理と管理・運営体制の検討
令和７年 12 月 19 日(金) 15:00-16:00	応募者 ②	エンジョイワークス	事業概要：資源循環と健康をテーマにした「酵素風呂」 ・酵素風呂は蔵の利活用のみになるので、別応募者との協業を検討 ・酵素風呂の地域でのニーズや市場調査を検討 ・イニシャルコストや運営・収支シミュレーションを検討
令和７年 12 月 18 日(木) 19:00-20:00	応募者 ④	エンジョイワークス	事業概要：お食事処（地域食堂） （子どもや高齢者が気軽に集まれる定食屋） ・地域食堂のニーズがあるか（地域住民へヒアリングを検討・実施する） ・飲食だけでなく、付加価値（高齢者向け配膳サービス等）を検討 ・ビジネスモデルや収支計画、事業のストーリーを検討
令和７年 12 月 23 日(火) 19:00-20:00	応募者 ⑤	真鶴町 エンジョイワークス	事業概要：日本文化体験型民泊（民泊&イベントスペース） ・一棟貸しか部屋貸しか運営方法を検討 ・宿泊事業のレイアウトや用途制限等の整理 ・その上で事業収支を検討 ・宿泊事業の管理・運営体制の検討

※応募者③については、提案内容再検討を実施したため、第１回メンタリングは未実施。

【図表２－６４：第１回メンタリング内容】

○実施結果

・応募者は真鶴町にお住まいか周辺で事業をやられている方が中心であり、真鶴町への愛着は強く、旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）利活用の背景やこれまでの取り組みを認識されていた。

・応募 5 名とも事業の内容は異なっており、それぞれの事業の強みを活かした協業の可能性や役割分担の検討が必要である。

ⅱ）第 2 回メンタリング【令和 8 年 1 月 31 日】

旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）第 1 回メンタリングを経た各応募者の検討状況の確認を行うために、第 2 回メンタリングを実施した。さらに、第 2 回目では、各応募者同士が自らの事業内容をシェアし合うことで、新しい気づきを得ることや、応募者同士の協業検討のきっかけを提供した。

また、地域に根差したメンターからの意見や実践的なアドバイスを行い、事業の実現性を高める工夫を行った。

さらに、真鶴町より、所有者として施設改修方針や文化財登録の検討状況について、報告を実施した。

次頁以降に、説明内容やメンタリングでの主なアドバイス内容について掲載する。

○開催概要

日　時：令和 7 年 1 月 31 日（土）13:00 - 15:00

場　所：真鶴町民センター

参加者：応募者 5 名／真鶴町／エンジョイワークス／メンター

内　容：13:00～13:05　ごあいさつ

13:05～13:20　方針説明

13:20～14:20　各プレイヤー進捗共有

14:20～14:30　意見交換／質疑応答

14:30～14:35　今後のご案内

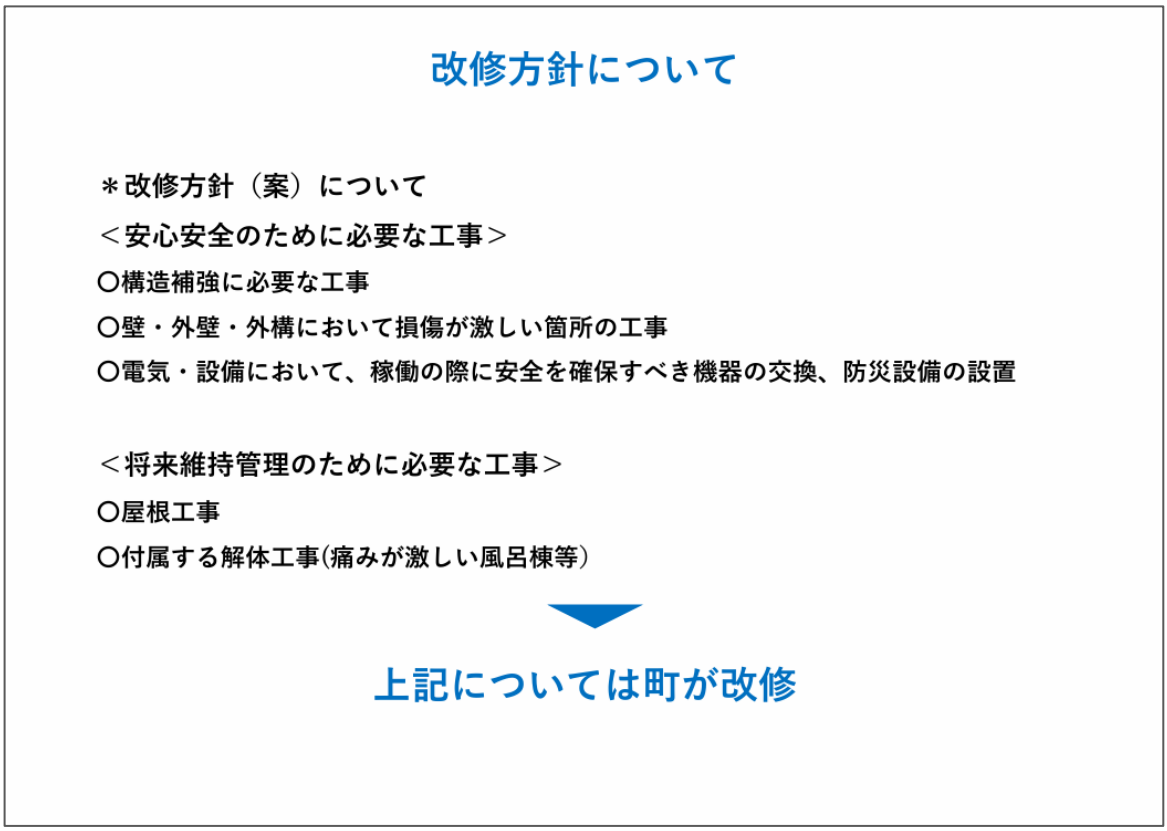
目　的：

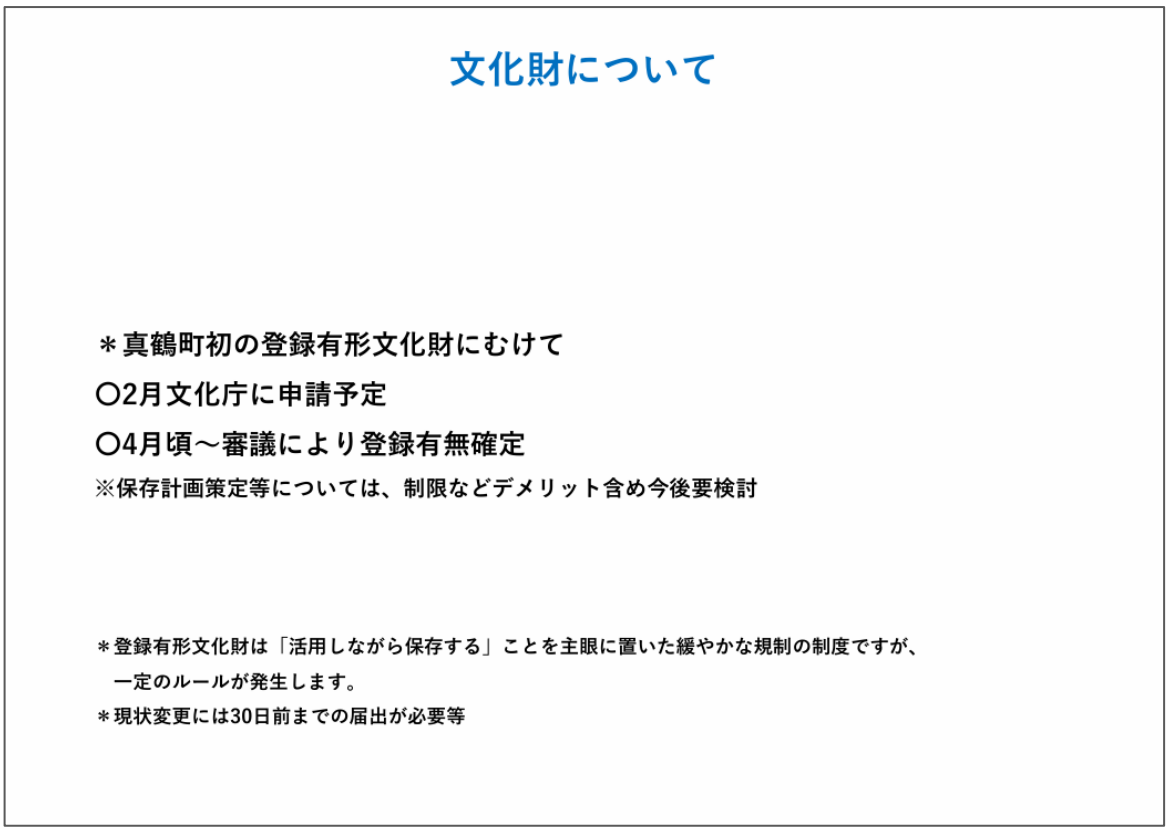
・各プレイヤー同士の事業内容をシェア

・地域の先輩（メンター）からの事業への意見・アドバイス

・旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）に係る改修方針や文化財登録検討状況説明

○真鶴町からの検討状況報告内容





【図表２―６５：施設検討状況の説明資料】

○メンタリングでの主なアドバイス内容

各プレイヤー同士の事業内容の共有と各メンターからのアドバイスを実施した。

応募者	主なアドバイス内容
応募者①	事業内容：福祉×教育×IT の複合拠点 ・どれか軸の事業をつくり、収益性を考えたほうがよい ・地域おこし協力隊の 3 年後をどうするかの長期目線が必要 ・顔が見える場は安心感を与える（大家さん的なポジション） ・どういう時に地域住民が来るのか／誰が訪れるのか／来る理由付けを整理すべき ・地域の公民館としての機能はよい（ニーズがありそう） ・応募者の持ち味（特技や趣味）がでるとよい ・関係人口が運営に手伝っていく仕組みづくりが必要 ・マイルドな公的空間は難しいので、差別化できるコンセプトが必要か ・事業性／収益性／人的リソースのどう確保していくか
応募者②	事業内容：資源循環と健康をテーマにした「酵素風呂」 ・真鶴と糠の親和性／文脈をどう結び付けるか（真鶴町は米の産地ではない） ・衛生管理等が大変なので、管理方法を検討する必要がある ・酵素風呂の利用リピーターどう作るかが鍵（ファンづくり） ・エステとセットでやるのはどうか（価格帯や収益性を挙げる）
応募者③	事業内容：発酵×宿泊×自然の「循環型リトリート」 ・地域外だけでなく、地域内でも使用できるような場になってほしい ・地域の人が関わることができる体制や仕組みを検討してほしい
応募者④	事業内容：お食事処（地域食堂・子どもや高齢者が気軽に集まれる定食屋） ・地域にあったら利用する方はいると思う ・地域の高齢者の働く場になるといい ・高齢者がシェアキッチンを使いこなせるか（習慣・行動をどう作るか） ・チャレンジショップのニーズはあるのではないか ・孤食対策の課題とどう向き合うか ・地域を引き込む仕掛けをどうつくっていくか（おすそわけ・ふるまい）
応募者⑤	事業内容：日本文化体験型民泊（民泊&イベントスペース） ・寺子屋（現代・真鶴版）でどういったコンテンツを提供していくか ・琴や能や舞踊など日本文化体験ができればインバウンド需要ありそう ・企業研修所としてのニーズもあるのでは ・顔が見える運営がよい／アルバイトの雇用について

【図表２－６６：第２回メンタリングでの主なアドバイス内容】

ⅲ）中間報告会【令和 8 年 1 月 31 日】

第 2 回メンタリングを経た段階で、プログラムの進捗や施設改修方針・文化財登録の検討状況について、町民へ周知する機会として、中間報告会を開催した。

○開催概要

日　時：令和 7 年 1 月 31 日（土）16:00 - 17:00
場　所：真鶴町民センター

参加者：真鶴町町民／真鶴町／エンジョイワークス



【図表２－６７：開催の様子（左：第 2 回メンタリング・右：中間報告会）】

④事業者候補の決定・事業化へ（令和８年２月～）

２回のメンタリングを終えた現在は、メンタリング内容を踏まえて事務局で検討した事業スキーム案を基に、応募者への個別ヒアリングを進めている最中である。

今後、年度明けに、応募者やメンター間で、事業検討候補者の検討を実施し、来年度早々に事業者候補（優先交渉権者）を決定していく予定である。

○事業者候補の決定までの動き（一部予定含む）

①事業運営スキーム案の検討【令和８年２月】

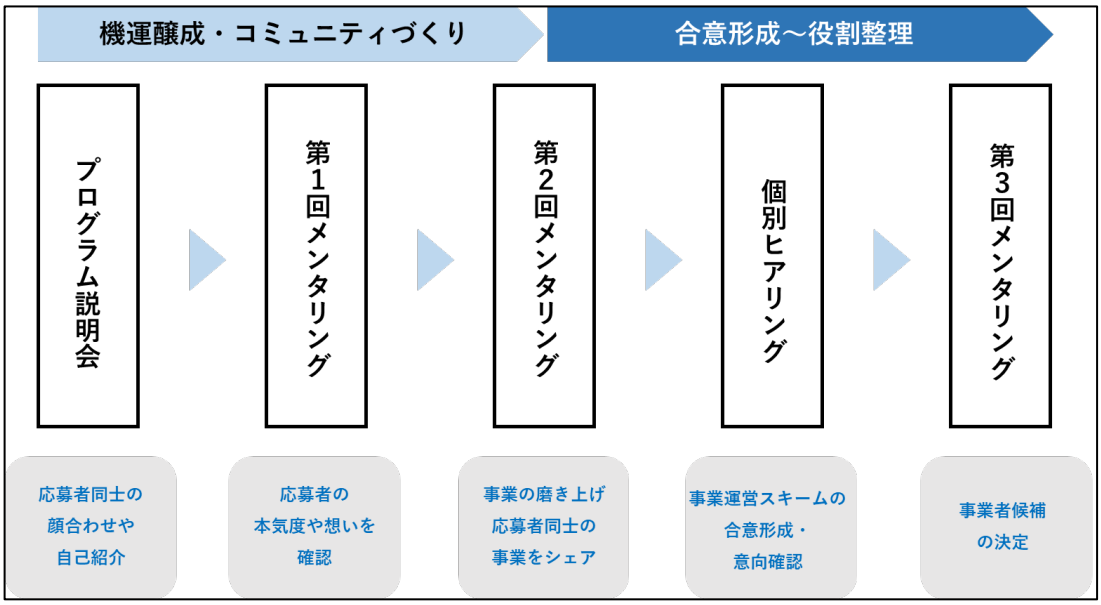
２回のメンタリングを経て、事業規模や実現性、持続可能性を勘案し、事務局で応募者の協業可能性や基幹事業の検討を行った。同時に、事業運営スキーム案の検討も行った。旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）

②各応募者との個別ヒアリング【令和８年３月】

事業運営スキームおよび協業可能性の説明を行い、各応募者の意向や意見の確認を行った。旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）

③第３回メンタリング・事業者候補の決定【令和８年４月】

①②の内容を踏まえ、応募者およびメンターを含む全員で、方向性を検討する会を設定予定である。当機会で検討した内容を、地域に対して公表する会も検討している。



【図表２－６８：伴走支援のステップ】

（3）事業者育成型公募プログラムの実施結果

以上の実施内容を通じた成果を以下に３点記載する。

１．多様なプレイヤーと事業アイデアの顕在化

募集の結果、これまで行政の一般的な入札や公募には現れなかった多様なプレイヤーが顕在化した。エントリー状況は、プレイヤーとして５組、サポーター（起業検討者や建築関連等）として２組であった。応募者の属性は、地元出身の会社員（地域おこし協力隊としての参画を志望）、移住起業者、地域に恩返しをしたい学生、事業展開を目指す民間企業など多岐にわたった。提案された主な事業アイデアは以下の通りである。

- 発酵×宿泊×自然の「循環型リトリート」（地域資源を活かしたウェルビーイング事業）
- 資源循環と健康をテーマにした「酵素風呂」
- 日本文化体験型民泊（民泊&イベントスペース）
- お食事処（地域食堂）（子どもや高齢者が気軽に集まれる定食屋）
- 福祉×教育×IT の複合拠点（教育 DX 推進、自治会支援、資料館の維持を両立するベース）

これらは単なる収益確保の事業ではなく、旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の歴史的背景や、町民が求めた「人だまり」の創出といった地域課題の解決に直結するアイデアであった。

２．対話と協業による事業計画の深化

メンタリングや中間報告会を通じて、「宿泊施設と酵素風呂・ガーデン」の事業者が互いの空間を補完し合う提案を行うなど、単独の事業計画を超えたコラボレーション（複合用途での成立）の兆しが生まれた。また、事業実績のない学生や個人に対しても、金融機関や建築士が具体的なアドバイスを行うことで、実現可能性（採算性や法的クリアランス）の精度がプログラム期間中に大きく引き上げられた。

３．町全体への波及（面的再生のエコシステム構築）

本プログラムの最大の成果は、旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の事業者を１組選定して終わる仕組みではなく、町全体の担い手を育てるエコシステムが機能し始めたことである。エントリーしたものの最終選定に至らなかった事業者やアイデア、今回発掘されたサポーター人材に対し、町内の他の遊休公共施設（旧小学校分校など）や

民間空き家へと誘導し、彼らの事業化を継続してサポートする「面的再生の仕組み」の基盤が形成された。

２－５．事業手法の検討

本事業での事業手法検討は、前述した施設調査・市場調査（事業者育成型公募プログラム）と同時並行で進めてきた。

本事業の地域が公的不動産を再生するスモールコンセッションにおいて、最適な事業手法の検討を行った。

（１）想定される事業手法の検討

本事業では、幅広く公募を行い、リソース・ノウハウ・事業規模の面で、多様な事業者候補による事業化を目指すため、大小さまざまな公的遊休施設の再生に適用しやすい事業手法を選択することが重要であると考える。

	手法Ａ	手法Ｂ	手法Ｃ
手法	PFI（BTO 方式等）	指定管理者制度	定期建物賃貸借契約
概要	PFI（Private Finance Initiative）は、公共施設等の建設、維持管理、運営などを、民間の資金、経営能力、および技術的能力を活用して行う手法。 その代表的な手法の一つである「BTO 方式（Build Transfer Operate）」は、民間事業者が施設を建設（Build）し、完成直後に所有権を公共に移転（Transfer）した上で、民間事業者が事業期間中の維持管理・運営（Operate）を行う方式。事業規模が大きな公共施設整備に向いているが、法的な手続きが厳格で、契約までに時間とコストがかかる傾向がある。	地方自治法に基づき、「公の施設」の維持管理や運営を、株式会社などの民間事業者や NPO 法人等に代行させる制度。 民間事業者のノウハウを活用することで、住民サービスの向上や、施設管理における費用対効果の向上を図ることを目的としている。ただし、あくまで「公の施設の設置目的」を達成するための管理代行であるため、民間事業者が自由度の高い収益事業を展開するには制約があり、建物の大規模な改修費用なども基本的には行政が負担することになる。	行政が所有する建物（および土地）を、期間を定めて民間事業者に賃貸する手法。 事業者は借り受けた施設に対して自らの資金で内装等の改修を行い、自立した収益事業を行います。契約期間（例：10 年～20 年）の満了後は、原則として契約が終了し、行政に物件を明け渡します。行政側の財政負担を大幅に抑えることができ、民間事業者も自由な発想でビジネスを展開しやすいため、今回のような小規模な遊休資産の利活用（スモールコンセッション）において非常に相性の良い手法。
評価	事業規模が小さく、手続きコストが過大となるため不適。	行政が改修費を全額負担する必要があり、財政制約上困難。また、自由な収益事業の展開に制約がある。	町が所有する建物を民間に賃貸し、民間が改修・運営を行う。行政負担が小さく、民間の自由度も高い。

【図表２－６９：事業手法の比較】

結論として、手法Ｃ（定期建物賃貸借契約）をベースとしつつ、初期の改修費負担を官民で分担する「官民連携型賃貸借スキーム」を採用することとした。

（２）事業スキームの検討

以上の事業手法検討とともに、資金調達手段の検討も行いながら、事業スキーム案を整理した。

〇資金調達手段の検討

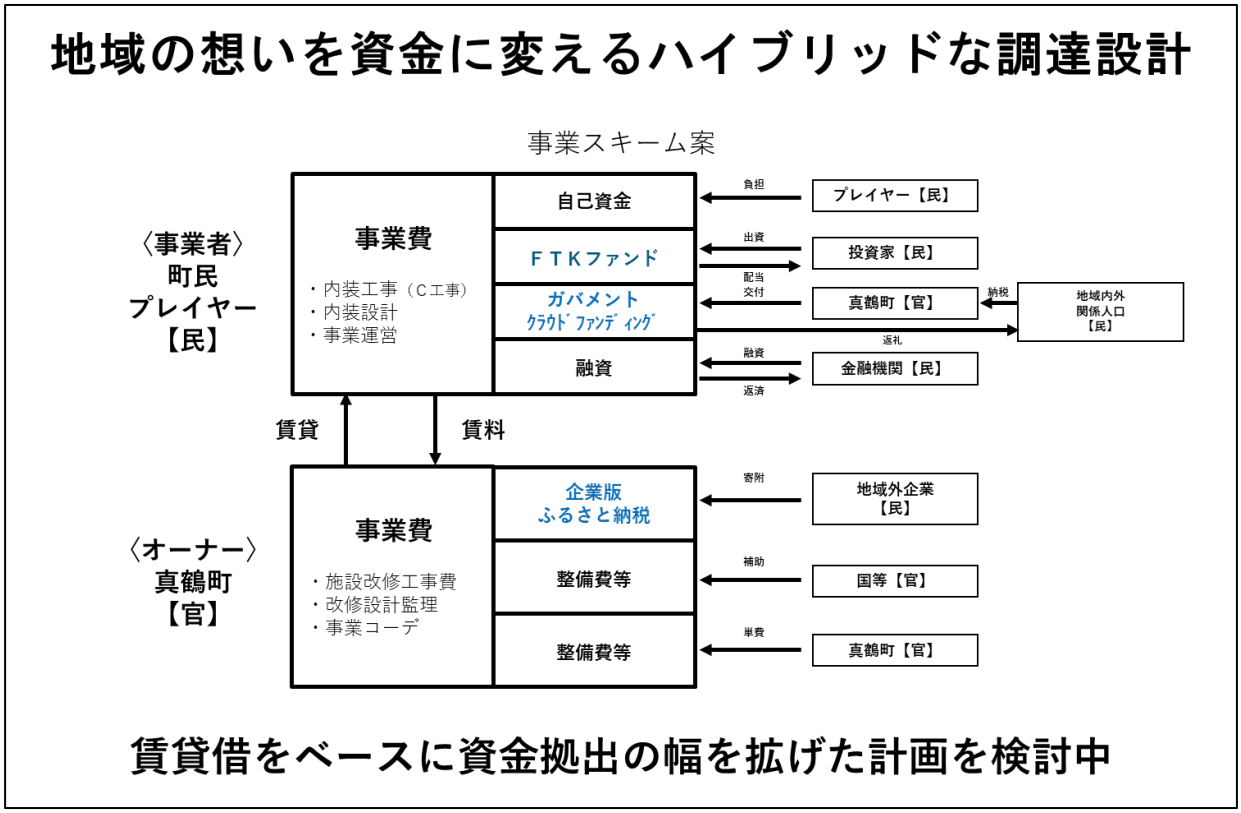
資金調達にあたっては、本事業の継続的に地域の担い手を育成していく取組を持続していくことがポイントになる。

本事業の特徴としては、町民自らのビジョンを示し、そこに町民自らが事業計画を立て、事業ブラッシュアップも町民が行うというまさに地域共創型の事業となっている。そこに継続性や持続性を付加していくために、このプロセスに共感をいただく、地域内外の方から資金調達して支えていくスキームが必要と考えている。



【図表２－７０：資金調達の考え方】

以上を踏まえ、事業スキームとしては、前述した賃貸借のスキームをベースとしつつ、所有者である地方公共団体側、事業者である民間側のそれぞれが官民連携および地域内外の方からの資金を呼び込むために、企業版ふるさと納税や不動産特定共同事業ファンド、ガバメントクラウドファンディング等を活用することで、資金拠出先の幅を拡げるスキームを検討している。



【図表２―７１：事業スキーム案】

第３章　事業化の方向性

以上を踏まえて、以下に、本事業における現時点の事業化の方向性を整理する。

（１）活用用途の方針

現時点で最終決定されたものではないが、事業者育成型公募プログラムにおいて応募者から提案のあった提案用途での検討を進める方針である。なお、最終的な事業者候補については、令和８年４月以降に決定予定である。

〇提案用途：宿泊、飲食、体験施設等

（２）想定される事業手法

現時点では、２－５にて検討したように、定期建物賃貸借契約を想定している。

（３）想定される事業者像

公募８要件を引き継ぐ事業者として、事業者育成型公募プログラムを経て最終決定する事業者候補、さらに、協力事業者候補を想定している。

（４）想定される事業条件や事業期間

事業条件や事業期間については、事業者候補と令和８年度協議予定である。

（５）利活用にあたっての条件や課題

官民双方にとって、持続可能な事業条件の設定を行う予定である。所有者（真鶴町）の改修整備に係る財源は、検討予定である。

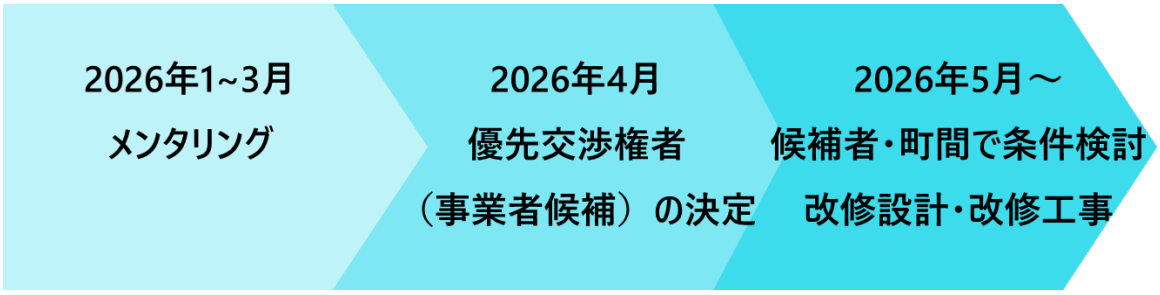
第４章　今後の進め方

本業務では、地域共創型公募プロセスにチャレンジして、その成果を一定程度示すことができたと考えている。

本章では、事業化に向けたスケジュール案の検討と、事業推進にあたっての条件・課題等を整理して、本事業の締めとする。

４－１. 事業化に向けたスケジュール検討

今後の事業化に向けたロードマップは以下の通りである。単に事業者を選定して行政の手を離れるのではなく、引き続き町民にプロセスを共有しながら官民連携で事業をつくっていく方針である。



時期	工程	詳細
2026 年 1 月～3 月	メンタリング・実証実験	専門家や地域プレイヤーによる伴走支援、実証実験の企画・実施。
2026 年 4 月	優先交渉権者（事業者候補）の決定	最終審査を実施し、優先交渉権者（事業者候補）を決定する。
2026 年 5 月以降	条件検討・設計・工事	候補者と町の間で事業スキームや契約条件の詳細を協議。その後、改修設計および改修工事（官民の役割分担に基づく）に着手する。

【図表４－１：スケジュール案】

４―２.地方公共団体視点での本事業の評価と視点

本事業を通じて、過疎地域における公共施設再生の新たなモデルが提示された。地方公共団体（真鶴町）視点での評価および今後の可能性は以下の通りである。

【評価】過疎の町の遊休施設利活用の新たな形づくり

・従来の「指定管理者制度」のように行政が仕様を固めて維持管理費を払う形とは異なる、民間活力を引き出す新たな施設利活用のスキームが構築できた。

・旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の検討を通じて、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、大きなきっかけとなった。

【可能性】公的遊休施設再生を起点とした、まちなか空き家の面的再生へ

・「事業者育成型公募」を実施したことで、想定していなかった複数のプレイヤーや事業アイデアが顕在化した。

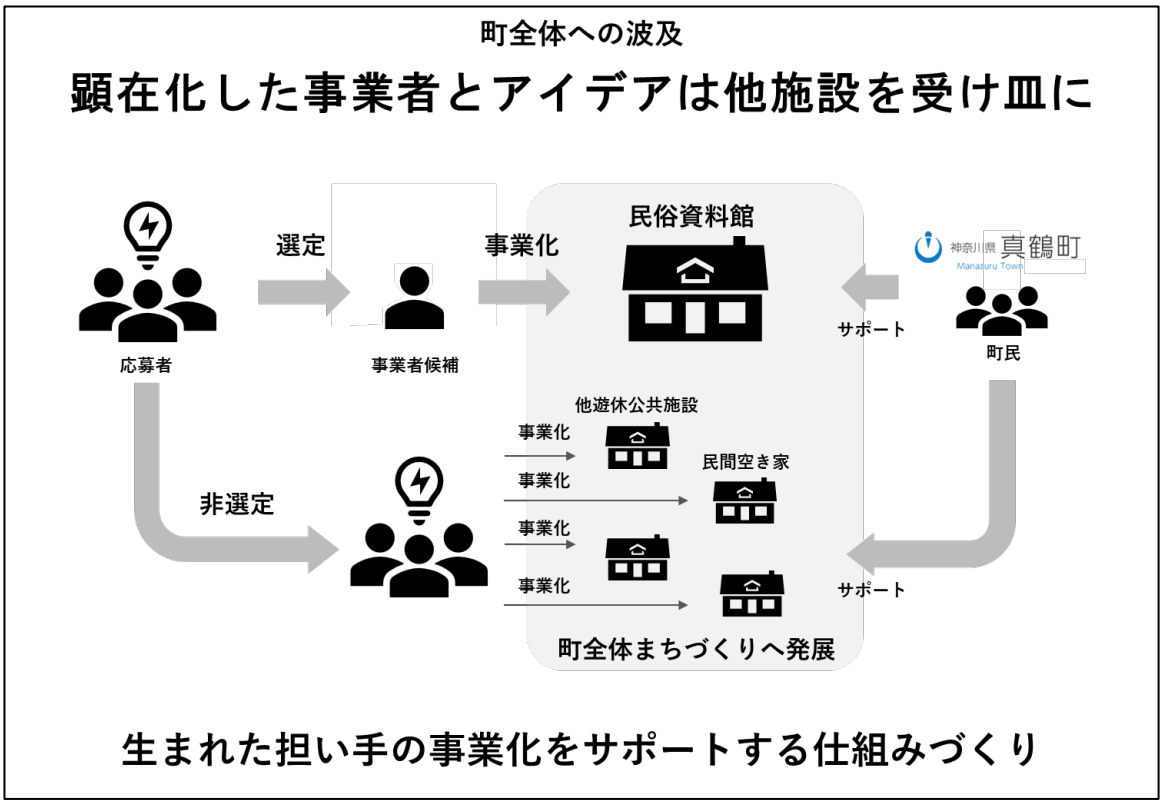
・旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）という「点」の再生にとどまらず、ここから周辺エリアの遊休施設や民間空き家といった「面」への利活用が広がる可能性を見出すことができた。

４－３. 町全体への波及と面的再生への展開

本事業による旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の再生は、町全体のまちづくりに向けた第一歩に過ぎない。スモールコンセッションを起点として面的再生を実現するためには、以下の取り組みを段階的に進める必要がある。

（１）顕在化した事業者とアイデアの他施設への誘導（町全体への波及）

本事業の「事業者育成型公募」を通じて、旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の利活用に向けて多様なプレイヤーと事業アイデアが顕在化した。しかし、最終的に旧真鶴町民俗資料館（旧土屋邸）の事業者として選定されるのはごく一部である。選定に至らなかった応募者の熱意や優れたアイデアを地域で逃さず活かすことが、真鶴町の面的再生において極めて重要である。

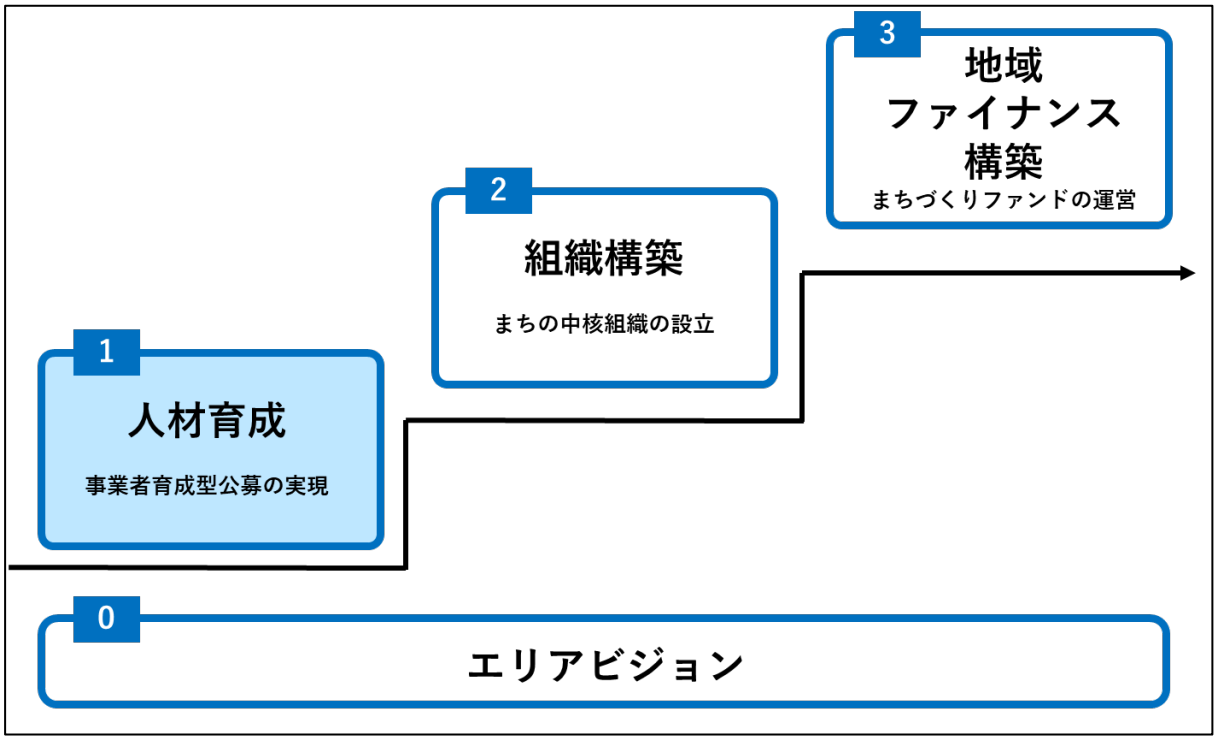


【図表４－２：波及の仕組み】

そのため、顕在化した事業者候補やアイデアの「受け皿」として、町内に点在する**他の遊休公共施設や民間空き家を提示・マッチング**させ、彼らの事業化を継続的にサポートする仕組みを構築する。行政（真鶴町）や町民、サポーターが一体となってこの体制（エコシステム）を回すことで、生まれた担い手の事業化を後押しし、単一施設の再生（点）から町全体のまちづくり（面）へと確実に波及させていく。

（2）人材育成からはじめるまちづくりの 3STEP

上記の波及効果を持続的かつ強力に推進するため、以下の「まちづくりの 3STEP」を実践していく。



【図表４－３：人材育成からはじめるまちづくりの 3STEP】

STEP1：人材育成（事業者育成型公募の実現）

本事業で実施したように、まずはエリアビジョンを共有し、共感する事業者を地域で発掘・育成する。選定されなかった事業者も含め、地域の担い手としてサポートし続ける基盤をつくる。

STEP2：組織構築（まちの中核組織の設立）

生まれた担い手や事業を継続的にサポートするため、行政、地域金融機関、専門家（メンター）が連携する中間支援組織（地域商社やまちづくり会社等）を設立・強化し、実行力のある体制を構築する。

STEP3：地域ファイナンス構築（まちづくりファンドの運営）

事業化を推進するための資金調達手段として、地域内外から共感資金を集める「まちづくりファンド（投資型クラウドファンディング等）」を運営し、持続可能な地域内経済循環を確立する。

真鶴町における「ビジョンづくり」と「事業者育成」を組み合わせた本アプローチは、全国のどの地域でも実施可能なスモールコンセッションの標準モデルとなり得るものである。今後も「みんなで一緒に地域共創を！」の姿勢を貫き、事業の実現と町の発展に寄与していく。