

東近江市旧湖東歴史民俗資料館と泰山閣（旧松居家住宅）の  
利活用に係るサウンディング型市場調査  
調査結果

※サウンディング型市場調査とは、公的不動産の有効活用を検討する際、検討の初期段階で民間事業者から意見や提案を求める市場調査で、民間事業者と意見交換をすることで、利活用の方向性、市場性の有無を把握し、利活用について幅広い検討を可能とするものです。

令和3年9月

東近江市文化スポーツ部歴史文化振興課

## 1 調査の名称

東近江市旧湖東歴史民俗資料館と泰山閣（旧松居家住宅）の利活用に係るサウンディング型市場調査

## 2 調査の目的

東近江市では、景観と調和のとれた歴史的建造物の活用を目指しています。歴史的建造物は、観光や商業施設の潜在的な資源であり、それが生み出す魅力を引き出し、既存の価値観にとらわれない活用策を検討しています。

本調査では、東近江市旧湖東歴史民俗資料館と泰山閣（旧松居家住宅）を対象として、民間活力による施設の有効活用についてアイデアやノウハウを募集するとともに、事業の実現に向けた課題を把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施しました。

## 3 対象施設

### (1) 旧湖東歴史民俗資料館

	内 容
住 所	滋賀県東近江市北菩提寺町 126 番地
建 築 年	昭和 18 年
敷 地 面 積	3,228 m <sup>2</sup>
敷地・建物の概要	・木造 2 階建、瓦葺 延床面積 1,325 m <sup>2</sup> ・トイレ 男女兼用及び身障者用 ・中庭 県道 218 号線に接道
法令による制限	国登録有形文化財であるため、建物外観の 4 分の 1 以上を変更する場合には文化庁へ現状変更の届出が必要となります。都市計画法上の規制は、非線引き都市計画区域（用途指定なし）です。 耐震診断は、令和 3 年度に実施します。
駐 車 場	約 10 台
交通アクセス	【電車の場合】 近江鉄道八日市駅からタクシーで約 15 分 【車の場合】 ・名神八日市 I C から約 7 k m ・県道 218 号線沿い押立神社北信号から南へ約 300m
インフラ状況	上水道 あり 下水道 あり 電気 交流 3 相 3 線式 (210V) 交流単相 3 線式 (105V、210V) ガス 都市ガスなし（個別にプロパンガスの契約が必要）
維持管理経費	光熱水費 708,917 円（令和 2 年度）

## (2) 泰山閣（旧松居家住宅）

	内 容
住 所	滋賀県東近江市下一色町 361 番地 1
建 築 年	昭和 10 年
敷 地 面 積	1,178 m <sup>2</sup>
敷地・建物の概要	・主屋 木造瓦葺 2 階建 延床面積 305 m <sup>2</sup> 茶室、倉附属、ダイニングキッチン、トイレ、浴室 ・表門（木造棟門、瓦葺） ・庭園
法令による制限	滋賀県指定文化財及び国登録有形文化財であるため、工事内容によっては文化財保護法及び県文化財保護条例に基づく届出が必要です。都市計画法上の規制は、非線引き都市計画区域（用途指定なし）です。
駐 車 場	約 10 台
交通アクセス	【電車の場合】 近江鉄道八日市駅からタクシーで約 15 分 【車の場合】 ・名神八日市 I C から約 6 k m ・県道 13 号線（彦根方面に向かい）勝堂信号を右折約 800m
インフラ状況	上水道 あり 下水道 あり 電気 交流単相 3 線式（200V） ガス 都市ガスなし（個別にプロパンガスの契約が必要）
維持管理経費	光熱水費 50,074 円（令和 2 年度） 令和 3 年度に南側及び東側板塀を改修予定。

## 4 調査の個別提案内容について

### (1) 参加事業者 4 事業者

（古民家再生事業、ドローンスクール運営事業、旅行業、コンサルタント業）

### (2) 参加事業者の提案内容 別紙参照

## 5 調査結果を踏まえた今後の方針

サウンディング調査では、4 者から提案をいただきました。旧湖東歴史民俗資料館の利活用については、テレワークやワーケーション、地域活性化の拠点施設、複合商業施設などの活用案がありました。泰山閣については、宿泊施設や飲食施設、シェアハウスなどの提案がありました。

民間事業者の幅広い視点から個性的な提案が多く含まれ、行政の既成概念にとらわれない採算性が見込めるアイデアを集めることができ、充実した内容のサウンディングとなりました。

今後、提案内容を参考に意見を取りまとめ、各施設の方向性を示す必要があります。歴史的建造物が有効に活用され、後世に継承されていくように、事業手法や施設整備に係る課題を整理し、活用策の実現に向けた予算化の検討を進めてまいります。

(別紙)

1 旧湖東歴史民俗資料館の利活用事業の提案内容

(1) A社（古民家再生事業）

【提案内容】

○テレワークスペースやワーケーション施設の運営

- ・都会から企業、人を呼び込む手段となる。ワーケーションでは、社員が家族を連れてくるので、川遊び、山菜採りなど自然で遊ぶ子どもの姿が増え、交流人口の増加につながる。
- ・地方創生テレワーク交付金等による国の支援が充実している。
- ・県内にも、国の交付金を受け、ワーケーション事業を成功させている事例がある。
- ・補助金の受け皿となる組織の立ち上げが必要である。
- ・施設の活用に向けて地域住民が関わりを持つ仕掛けが必要である。そのためには、市が地域づくりに積極的な姿勢を示し、関わることを求められる。

(2) B社（ドローンスクール運営事業）

【提案内容】

○ワーケーションなどを取り入れ地域活性化のための拠点施設とする。

- ・旧湖東歴史民俗資料館が元小学校の校舎である特徴をいかし、ワーケーションスタジオ、ユーチューバー配信スタジオに改修するとともに、中庭をローズガーデンにして人が集う場とする。
- ・周辺農地は、有機農業を推進し、ドローンの教習所を含めドローンなどを活用したスマート農業の発信基地として活用する。そうすることで、収蔵民具の展示と併せて最先端技術までの農業の歴史を学ぶ場となる。
- ・湖東地区の各集落の公民館の芝生化と押立の森の整備を行う。
- ・探検の殿堂、湖東図書館、歴史民俗資料館、鍋塚の溜池までの遊歩道を整備すれば、散策できる空間の創出となる。
- ・活用できていない施設を核に湖東地区のまちづくりのランドデザインを描き、その中で資料館のあり方を考える。
- ・登録文化財であるため改修可能な範囲を検討する。
- ・資料館の隣に新たな機能を持つ施設を建てれば、集客をはかることも可能である。
- ・運営主体、受け皿づくりを検討する必要がある。

(3) C社（旅行業）

【提案内容】

○民間運営の貸テナント

- ・旧湖東歴史民俗資料館が元小学校の校舎である特徴をいかし、各教室に体験事業店や土産店を設置する。具体例として、北野工房のまち（兵庫県神戸市）を参考にされたい。

○ポストコロナに向けた子どもイベント会場

- ・コロナ禍において子供たちを豊かな自然環境の中で、イベントに参加させたいというニーズが多くあり、ポストコロナにおいても定着することが見込める。このようなイベントには拠点の施設が必要となるため、例えば、旧湖東歴史民俗資料館周辺の森で昆虫を採集した後、2階和室で標本づくりを行うなどのイベントを開催するようなことに活用が考えられる。

○ヨガ、セラピスト、瞑想の場

- ・地域の人は気づいていないかもしれないが、周辺の森や田園風景は、都市部の住民にとっては大変魅力がある。都市部では、自然に囲まれたイベントスペースが不足しており、京阪神や中京圏から近距離にある当地では、ヘルスツーリズムの可能性はある。例えば、旧湖東歴史民俗資料館周辺の自然を散策した後、2階和室でヨガを実施するなどができる。

○ワーケーション施設

- ・旧湖東歴史民俗資料館が元小学校の校舎であり、教室がいくつもある間取りをいかして、各教室単位で企業に使ってもらうワーケーション施設に改修し、仕事部屋やミーティングスペースにする。特に、市内には近江商人発祥の地があり、この湖東地域も近江商人を多く輩出していることから、近江商人の経営理念や長寿企業の経営方法などを学ぶことと組み合わせれば、多くの企業が集まってくる。

○農業体験事業

- ・周辺の農地を体験農場の場として、旧湖東歴史民俗資料館をイベント会場として使う。稲作体験であれば、春の田植えから、秋の稲刈りまで何度も当地に来ていただくきっかけとなり、交流人口の増加につながる。

(4) D社（コンサルタント業）

【提案内容】

○複合商業施設

- ・店舗や事務所、物販、飲食事業者等への貸しテナントスペースとする。
- ・近江上布など伝統工芸を使った芸術空間を創出し、地域の創作拠点として芸術・ものづくりの魅力発信を図る。
- ・収蔵資料（民具等）の一部は施設内に展示する。
- ・設備改修（電気、インターネット配線、照明レール、エアコン、トイレ等）が必要。
- ・屋内外の壁面塗装の改修が必要。
- ・飲食店スペースの設置
- ・指定管理制度の導入をすれば、条例で使用料を定める必要があり、運営事業者が使用料を定める裁量がないため採算性の確保が困難となる。
- ・施設のリノベーション前に運営事業者を決定することで、実際に運営する主体の意図が施設改修に反映され、運営がスムーズに進むこととなる。

## 2 泰山閣の利活用事業の提案内容

### (1) A社（古民家再生事業）

#### 【提案内容】

##### ○農泊施設

- ・市民農園を併用し、田植え、稲刈りなど四季を通して、年に数回訪れることができる施設とする。
- ・地域とのつながりが大事なので、市職員ができるだけ現地に出向き、地域におけるまちづくりを推進する必要がある。
- ・県指定文化財であるため改修工事に大きな制限があり、また、現状を確認すると雨漏れや水回りはしっかり直す必要があると見受けられるので、改修費が高額となることが想定され、事業主体の採算性の確保が課題と思われる。
- ・農泊には、郷土料理、古民家宿泊、体験事業のメニュー化の3点が必要となる。
- ・農泊施設の整備であれば、農林水産省の交付金が活用できる。
- ・地方公共団体の補完的な立場で地域再生の推進に取り組む組織として、市から指定を受けた法人を「地域再生推進法人」といい、地域と一体的に施設活用を行うのであれば地域再生推進法人制度の導入が望まれる。

### (2) C社（旅行業）

#### 【提案内容】

##### ○露天風呂付の一棟貸旅館

- ・コロナ禍にあつて海外旅行に行けないため、国内での贅沢な旅行に振り替える人が増えている。少し高額であっても露天風呂付客室に宿泊したいというニーズが出てきている。
- ・市内にも有名な料理店があるので、仕出し形式の旅館として運営が可能と考える。有名店監修の弁当も人気がある。

##### ○料亭（食事、会合、茶会）

- ・庭園や客間の雰囲気を楽しんでもらう食事や会合の利用は可能性がある。
- ・トイレ、水回りの改修が必要であり、特に女性は、トイレに対する要求が高いためイメージ良く改修する必要がある。

### (3) D社（コンサルタント業）

#### 【提案内容】

##### ○旧湖東歴史民俗資料館のテナント利用者のためのシェアハウス

- ・テナント利用希望者の住居を確保し、定住移住につなげる。
- ・全室にエアコンの設置、雨漏り防止対策及び浴室リニューアルが必要
- ・Wi-Fiなどのネット環境の整備
- ・使用料については、条例で定めるのではなく、運営事業者が裁量を持って定められるように配慮してもらいたい。
- ・市の定住移住の支援制度と組み合わせて、テナント利用者を募集する。