

真鶴魚座に関するサウンディング型市場調査の対話結果の公表について

2025 年 7 月 3 日

真鶴町産業観光課

1. サウンディング実施の経緯

真鶴魚座は1995年に真鶴町の水産業を核とした地域づくりの拠点として建設されました。1階の荷さばき場施設については真鶴町漁業協同組合が魚市場を開設し、現在に至っています。2階部分については、開設当初は真鶴町が直接運営する形で食堂を営業していましたが、2015年度より指定管理者制度を導入してきました。

2026年3月末をもって現在の指定管理期間が満了となることから、今後の利活用に向けた指定管理者の募集を行う予定です。それに先立ち、名称や設置目的を含めた利活用のアイデアや市場性についての調査を実施しました。

2. サウンディング対象施設

真鶴魚座（真鶴町真鶴1947番地2）

3. サウンディングの実施スケジュール

実施方針の公表	2025年4月24日（木）
現地見学会・説明会の開催	2025年5月20日（火）、27日（火）
対話の実施	2025年6月9日（月）～6月20日（金）
実施結果概要の公表	2025年7月3日（木）

4. サウンディングの参加者

（1）現地見学会・説明会参加者 4 者

(2) サウンディング参加者 6者

5. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
利活用のためのアイデア	・レストラン部分での魚料理の提供。品質の高いものを出すという方向に力を入れていきたい。 ・ふるさと納税の返礼品にもなるような、新たな産業を生み出し、そのブランディングを企画する。 ・高齢者も働ける環境づくりで町の雇用促進を進める。 ・レストランは改装し、地産地消をテーマとして運営する。 ・水槽は撤去し、跡地をマーケットにして地元産の品を取り扱う。 ・水槽に魚を保管し、日にちが経っても生かしておけるようにする。 ・施設個別ではなく、真鶴町全体で観光施設を線で結ぶように連携する。 ・外から見ると、あの場所が魚座であるとわかりにくいため、道路側に対して何かしら顔出しができるとう良い。 ・水槽のあるスペースなどを使って真鶴の海の生態について学べる場所にする。 ・未利用のエリアを海に関することと、お林との関係を学べる場所とする。 ・レストランはそのまま使用し、カフェを出すことも行う。 ・バックヤードの利用にも関心があり、水槽を一部改装し、できた空間を貸すことも考えている。 ・周辺飲食店と競合しないカジュアルな洋風レストランを中心とした複合施設とし、真鶴港周辺への観光客の回遊を促す観光拠点とする。 ・周辺レジャー事業者と連携し、アクティビティ、現地ツアーの受付も行う。

	・ 関東圏の観光客のほか、外国人旅行者の利用も想定。
施設の整備・改修内容	・ 水槽エリアの撤去により当該エリアを活用。 ・ レストランとテラスを新しく運営するレストランのテーマに従って改装する。 ・ 水槽の撤去、マーケットスペースの設置。 ・ レンタサイクルでの利用者増を見通すのであれば、駐輪場の整備が必須。 ・ 魚座の改修とは離れるが、道をウォークブルに、自転車用の道もできると良い。 ・ 軽微な修繕なら対応可能だが、大規模改修となると他事業者への委託が必要。 ・ デッキや展望室も手を入れれば活用につなげられる。 ・ 建物老朽化部分の修繕のほか、施設をゾーン分けしてそれぞれの機能に合わせた改修を行う。 ・ 駐車場の拡充ができると望ましい。
本施設の運用・管理について	・ 指定管理期間が長ければその分投資ができるようになる。 ・ 指定管理という形態以外に、賃貸借契約とう形を取ってもよいのではないか。 ・ 投下資本回収の視点から、10 年の指定管理期間が望ましい。 ・ 指定管理期間以外は、基本的に従来どおりで構わない。 ・ 期間が長い方が事業の計画は立てやすいが、少子化などもあり見通しは難しい。 ・ 現在使用していない部分は持て余している感があるため、そこを目的に観光客が来るような機能を入れると、現在の飲食スペースへの誘導にもなり良いのではないか。 ・ 5 年間より 10 年間の方が投資分の回収がやり易くなる。 ・ 指定管理者が各種委託契約を結んだほうが、コストダウンにつながるのではないか。 ・ 事業への投資を回収し、安定した運営体制を確立す

	るには 12 年以上の期間が必要。 ・短期間では採算性を重視せざるを得ず、魅力向上や地域への還元まで踏み込めない恐れがある。 ・現状の費用負担の状況を前提としつつ、運営初期には修繕積立金の段階的支払いまたは補助金等による支援措置を望む。 ・想定以上の利益があった場合は、施設や地域貢献事業への還元を優先する。 ・自然災害など不可抗力による損失に関しては町と協議のうえ柔軟に対応できる枠組みを設けることが望ましい。
事業化にあたっての課題	・水槽の廃止、撤去となった場合の費用負担と、そのほか建物全体の修繕。 ・魚座の立ち位置、設置の目的がぼやけてしまわないようにしてもらいたい。 ・駐車場の少なさ ・夜間の交通の不便さ。 ・真鶴港だけでは使う魚全てを賄えず、飲食店としてそれで間に合うかは疑問が残る。 ・真鶴町は他から来た時に町中の方に入りづらい。 ・観光施設ごとの点の解決ではなく、大きな視点で見た計画が必要であると思う。 ・真鶴は人と自然の関係が分かるスポットとして良いが、一見しただけではわからないので伝えることが難しい。 ・初期投資負担と採算性のバランス ・真鶴駅からのアクセスと周辺回遊性の弱さ ・継続的な集客・情報発信 ・自然災害リスク
その他	・町にどのような施設があるのか知られていない、PRが必要。 ・真鶴は環境を学ぶ場としては最適であり、世界最先端だと考えている。 ・観光に特化していくやり方をとり、町内の事業者や他市町などと連携して学問と観光をつなげる場所とするのもよい。

	・真鶴は「派手さのない本質的な魅力」が多く残る貴重な港町です。魚座が「地域の漁業文化を発信する玄関口」となり、食・暮らし・自然とのつながりを感じる拠点として全国や海外からの来訪者に愛される場となるよう、長期的なビジョンで運営に取り組むことが重要と考えます。
--	---

6. サウンディング調査の結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、施設の利活用のためのアイデア、施設の整備・改修、施設の運用・管理や事業化にあたっての課題についてご意見、ご提案をいただきました。

今後、サウンディング調査の結果を踏まえて、事業方式や内容の検討を進め、事業者公募を実施する予定です。