

案2. ヨガ・フィットネス・リトリート

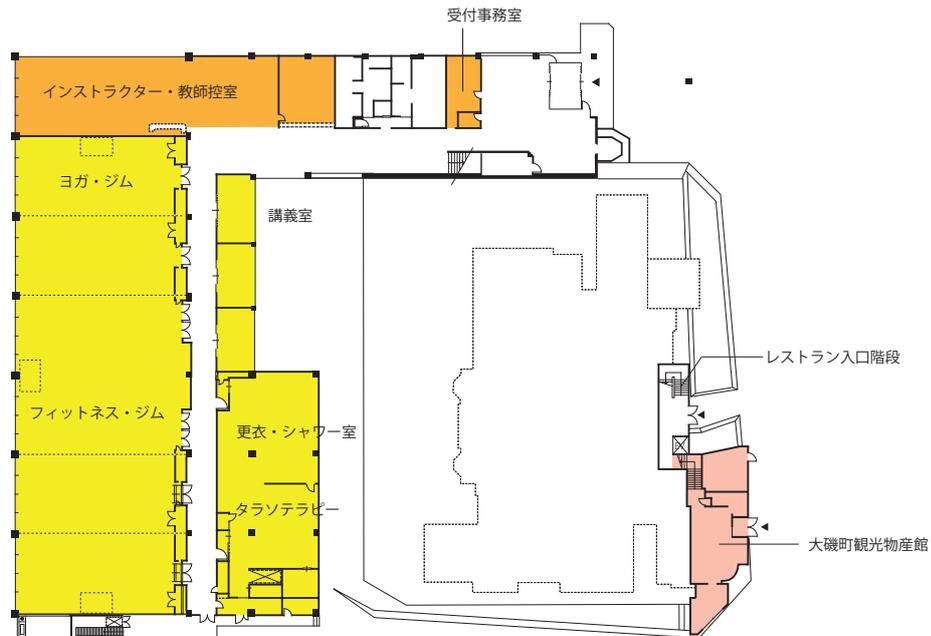
- ・女性を中心にヨガやフィットネスを日常的に行い、健康維持に努める人が増えている。
- ・数日から、1ヶ月の合宿利用需要も多い。
- ・大磯の空気が清浄で、自然豊かな環境はヨガフィットネスの環境として申し分なく、首都圏からのアクセスも至近でありながら、日常を少し逸脱できる距離感があり、気分転換に最適である。
- ・ヨガやフィットネスのスタジオを設置することに加え、旅行業者のスポーツトラベルと一体的な展開を図ることで、安定的な集客を図り、海、山、農村への近接性を活かした、食、健康、スポーツレジャーの拠点をつくる。

事業者例)

- ・(株) ジェイティービー、(株) ルネサンス (フィットネスサービス業)、(株) BEACH TOWN



2階平面図



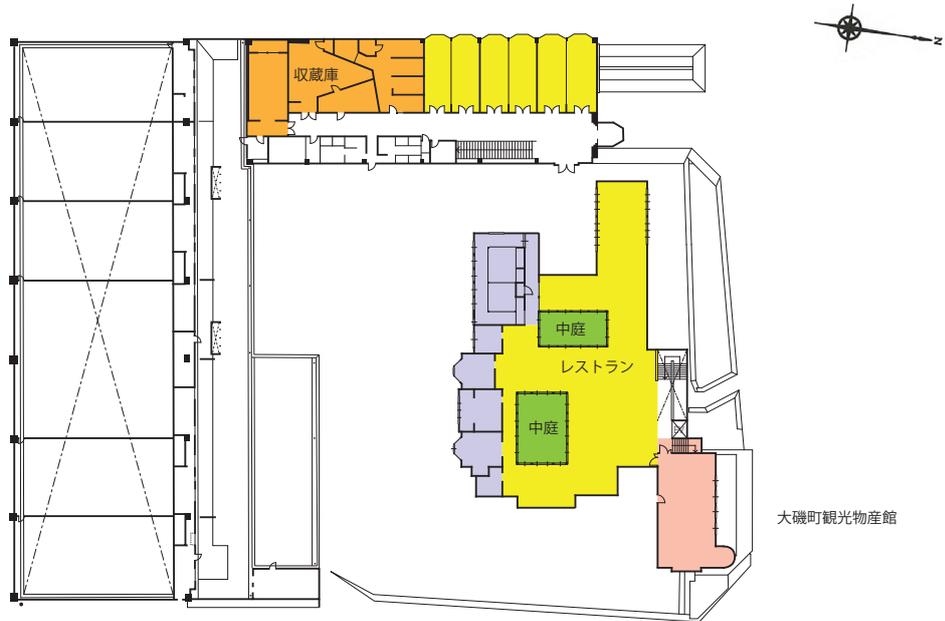
1階平面図

案3. 現代美術のストレージ・ギャラリー

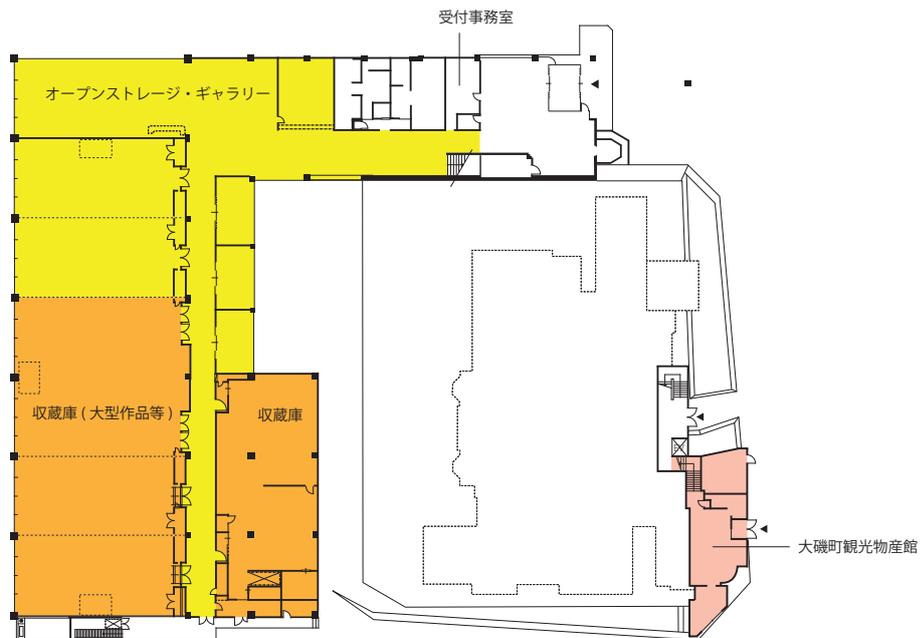
- ・現代美術の個人コレクターは多くのコレクション、大型の作品を保管可能な収蔵庫を必要としている。そこで旧滄浪閣の大空間を活用した個人コレクターのための収蔵庫を設置する。
- ・現代美術の有名個人コレクターとしては、高橋龍太郎、吉野誠一、渡辺英司、笹沼俊樹、宮津大輔、山口勝子、山本発次郎、西高辻信宏などが知られている。
- ・ただ保管するのみでなく展示、およびギャラリー機能を併設し、大磯の快適な環境の中で展覧会・貸出・美術品売買等の商談ができる施設とする。

事業者例)

- ・(株) 白石コンテンポラリーアート、(公財) 現代美術振興財団



2階平面図



1階平面図

案4. 結婚式場

- ・現存施設をそのままリニューアルして使用する。
- ・但し、近年の少人数婚やハウスウェディングが拡大している状況から、大磯らしい環境の中でゲストハウスウェディングやガーデンウェディングの場に設えていく必要がある。

事業者例)

ノバレーゼ

案5. プチ・ラグジュアリーホテル

- ・現存結婚式場を解体し、宿泊施設を新築する。
- ・自然を間近に感じながら豊かな空間の中で静かな時間を過ごせる、小さな低層のホテル。
- ・木造の旧李王家別邸は、復元的に改修してレストランやハウスウェディングとして利用する。
- ・参考事例：星野リゾート（星のや軽井沢）、那須高原二期倶楽部、湯布院玉の湯、湯布院亀の井別荘

案6. シェアオフィス&ショップ

- ・首都圏の起業家・ベンチャーキャピタル等のシェアオフィス、製販一体型ショップ、アーティスト・デザイナー等のスタジオなどを1つのフロアに集合してシェアする、イノベーションオフィス。
- ・お互いに異業種交流することで、新しいビジネス開発を誘発する。
- ・大磯の自然豊かな環境、元宴会場の広々とした空間で発想を拓げていく機会をつくる。
- ・交流の場としてカフェ等を用意する。
- ・大磯町民の集会等のレンタルスペースも併設する。

事業者例)

カルチャー・コンビニエンス・クラブ（ツタヤを運営する企業、ブック&カフェのコンセプトでスターバックスコーヒーと店舗を展開している。）

案7. 有機薬品（漢方薬）開発・治験センター

- ・高齢者の健康維持、未病対策として、漢方薬の開発・治験センターを整備する。
- ・薬のトレーサビリティを向上させるため、大磯町丘陵部の田園や二宮町東大果樹園跡地（公募により土地の暫定利用が図られる予定）を利用した、薬草園を整備し、域内の経済循環を図る。
- ・旧滄浪閣レストランは薬膳料理レストランとして活用。

事業者例)

ツムラ順天堂、徳洲会病院、横浜薬科大学、東海大学

4 - 4. 旧池田邸の利活用計画の検討

4-4-1. 所見 旧池田成彬別邸の価値

(1) 大磯町の歴史的文化資産としての価値

以下の理由から、歴史的・文化的価値の非常に高い建築物である、と言える。

- ①建物がほぼ創建時のまま残っており、その傷みも少ないこと。照明器具・家具等も創建時のものが現存している可能性が高いこと。
- ②構造的にも十分な強度を保持している可能性が高いこと。
- ③日本の草創期曾禰中條建築事務所の作品で貴重な存在であること。
- ④三井銀行の総帥であった池田成彬の別荘であること。政財界人が多く滞在した大磯の別荘地の性格を物語る遺構である。
- ⑤現存する大磯町内最大規模の洋館であること。英国チューダー様式の豪壮な設えで、和館の多い大磯現存別荘建築の中で貴重な存在である。
- ⑥主屋だけでなく、付属屋（ガレージ棟）も残っており、当時の敷地規模のまま現存することから往時の屋敷構えを復元することも可能であること。庭は放置されて荒廃しているが、復元的に手を入れることは可能と思われる。

(2) 大磯町の景観・観光資源としての価値

上記の歴史的文化資産としての価値を踏まえ、大磯町の景観形成・観光資源としての利活用の視点から次のような価値を認めることができる。

- ①創建時の広大な敷地規模、西欧の様式を踏まえた建築意匠、日本の近代史に貢献した居住者など、別荘保養地大磯の性格を物語る遺構として、大磯の街づくりの大きな資産であること。
- ②広大な敷地が大磯の風致を形成していると同時に、様々な利活用が考えられる規模を持っていること。
- ③邸園文化交流園ゾーンの中で、旧別荘地の面影を色濃く残す小滝海岸松林景観重点地区の拠点を構成する立地と内容を持つこと。

(3) 改修の基本方針

- ・建築物の十分な専門的調査を行うこと。
- ・創建時の意匠が家具・照明器具も含めて現存している様子から、できるだけ創建時の意匠に復元・修復すること。
- ・屋根の谷部に、雨水漏水がある模様なので、谷部の金属板、水切板の取替、野地板、瓦等の更新を行うこと。屋根瓦は極力現在のものを再利用すること。
- ・衛生陶器も当時のものが残っている様子なので、性能チェックの上、できるだけ残して使用すること。
- ・冷暖房設備については現在のラジエーター収納場所を活用して、グリルで隠しながら設置すること。

4. 邸園文化交流ゾーンの拠点形成

大磯町における景観・観光資源の再生・利活用検討調査報告書

【建物概要】

延べ床面積	247坪（地下1階、地上2階建て、屋根裏部屋付）
構造	基礎 コンクリートべた基礎厚 1,200 RC壁構造、木造小屋組

【外部仕上】

屋根	釉薬掛け一文字瓦（青）棟瓦ひも付き 寄棟
軒	コンクリート打ち放し VP
外壁	コンクリート打ち放し VP
	梁形 特性型枠による木目浮き出しコンクリート打ち放し VP
建具	スチールサッシ 窓格子鉄製

【内部仕上】

1階

室名	天井	壁	幅木	床	備考
車寄せ	コンクリート VP 大梁木目型枠コンクリート打ち放し VP 小梁木製	漆喰塗り 玄関扉枠周り石張り（六ヶ村石）	石張り （鉄平石）	玉砂利洗い出し 階段六ヶ村石	窓格子（ブロンズ製） 玄関扉チーク製
玄関	漆喰塗り	石張り（千歳石）		石張り	照明ペンダント
応接間	漆喰塗り梁表わし 梁木製 OP	石張り（千歳石） 長押上部プラスターラフコート 間柱鴨居木製（チーク）		石張り	暖炉 暖房ラジエーターカバー 金属製 階段木製（チーク）
温室	ガラス	ガラス コンクリート薄塗り		土 園路部コンクリート 階段モルタル仕上	
居間	ヴォールト天井漆喰塗り	チーク合板張り	木製	カーベツト敷き 長尺フローリング（ナラ）	暖炉 照明ペンダント 窓台下ラジエーター
書斎	木製格天井	木製	木製	カーベツト敷き 長尺フローリング（ナラ）	造り付けソファ 造り付け引き出し 窓台下ラジエーター
食堂	漆喰塗り	木製	木製	カーベツト敷き 長尺フローリング（オーク or ナラ）	暖炉 照明ペンダント 窓台下ラジエーター
配膳室	コンクリート VP	VP 下地コンクリートおよび木	木製	長尺フローリング（ナラ）	造り付け食器棚 ホーロー製流し
厨房	コンクリート VP	タイル張り		リノリウム敷き	網戸つき上げ下げ窓
物置					
廊下/西		漆喰塗り	木製	長尺フローリング（ナラ）	
女中室	PB下地 VP			畳	
便所/西		腰タイル張り			
階段室	漆喰塗り	腰板張り 上部漆喰塗り	木製	長尺フローリング（ナラ） 階段木製（ナラ）	
廊下/東	漆喰塗り	木製（応接間と同材）	木製	長尺フローリング（ナラ）	
便所/東	漆喰塗り	腰タイル張り上部漆喰塗り		モザイクタイル張り	
従者控え室				畳	

2階

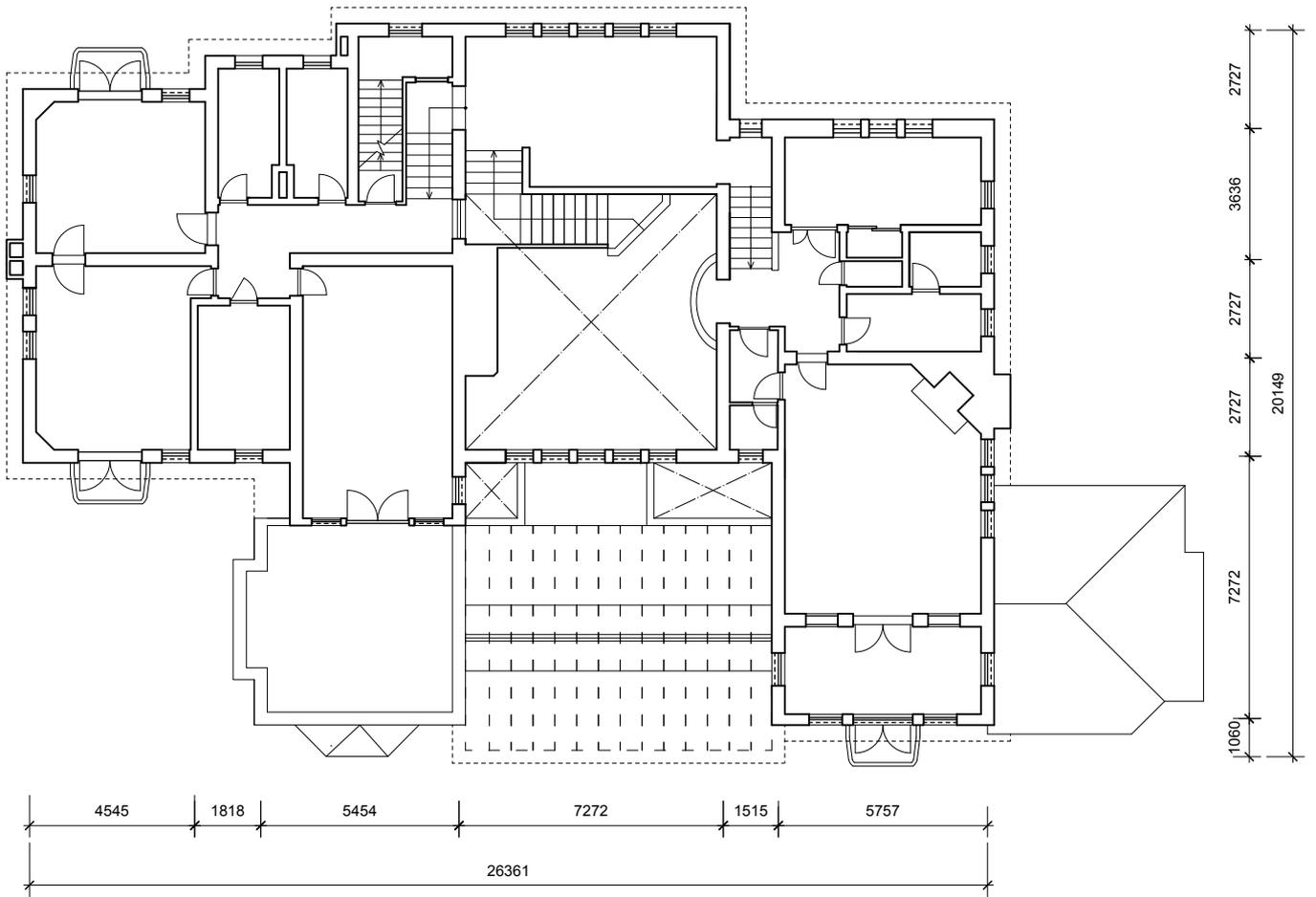
ギャラリー	漆喰塗り梁表わし梁木製 OP	木摺漆喰下地プラスターラフ コート間柱鴨居木製（チーク）	木製	長尺フローリング（ナラ）	
東廊下階段	漆喰塗り	漆喰塗り	木製	長尺フローリング（ナラ）カーベツト 敷	
主寝室	漆喰塗り	壁紙張り	木製	長尺フローリング（ナラ）寄木ボーダー （ナラおよびチーク模様張り）カーベツト 置き	
ベランダ	漆喰塗り ヴォールト天井	漆喰塗り	木製	長尺フローリング（ナラ） カーベツト置き	
更衣室	漆喰塗り			畳	
洗面脱衣	漆喰塗り	腰タイル張り上部漆喰塗り		モザイクタイル張り	
浴室	漆喰塗り ヴォールト天井	タイル張り		モザイクタイル張り	
便所	漆喰塗り	腰タイル張り上部漆喰塗り		モザイクタイル張り	
西廊下階段	漆喰塗り	漆喰塗り	木製	長尺フローリング（ナラ）	
西寝室	漆喰塗り	漆喰塗りの上 VP（淡緑青色）	木製	長尺フローリング（ナラ）	
西更衣室		漆喰塗り		畳	
E寝室	漆喰塗り	漆喰塗りの上 VP（淡紅色）	木製	長尺フローリング（ナラ）	
F寝室	漆喰塗り	漆喰塗りの上 VP（淡黄色）	木製	長尺フローリング（ナラ）	
浴室便所	漆喰塗り	タイル張り		モザイクタイル張り	

屋根裏

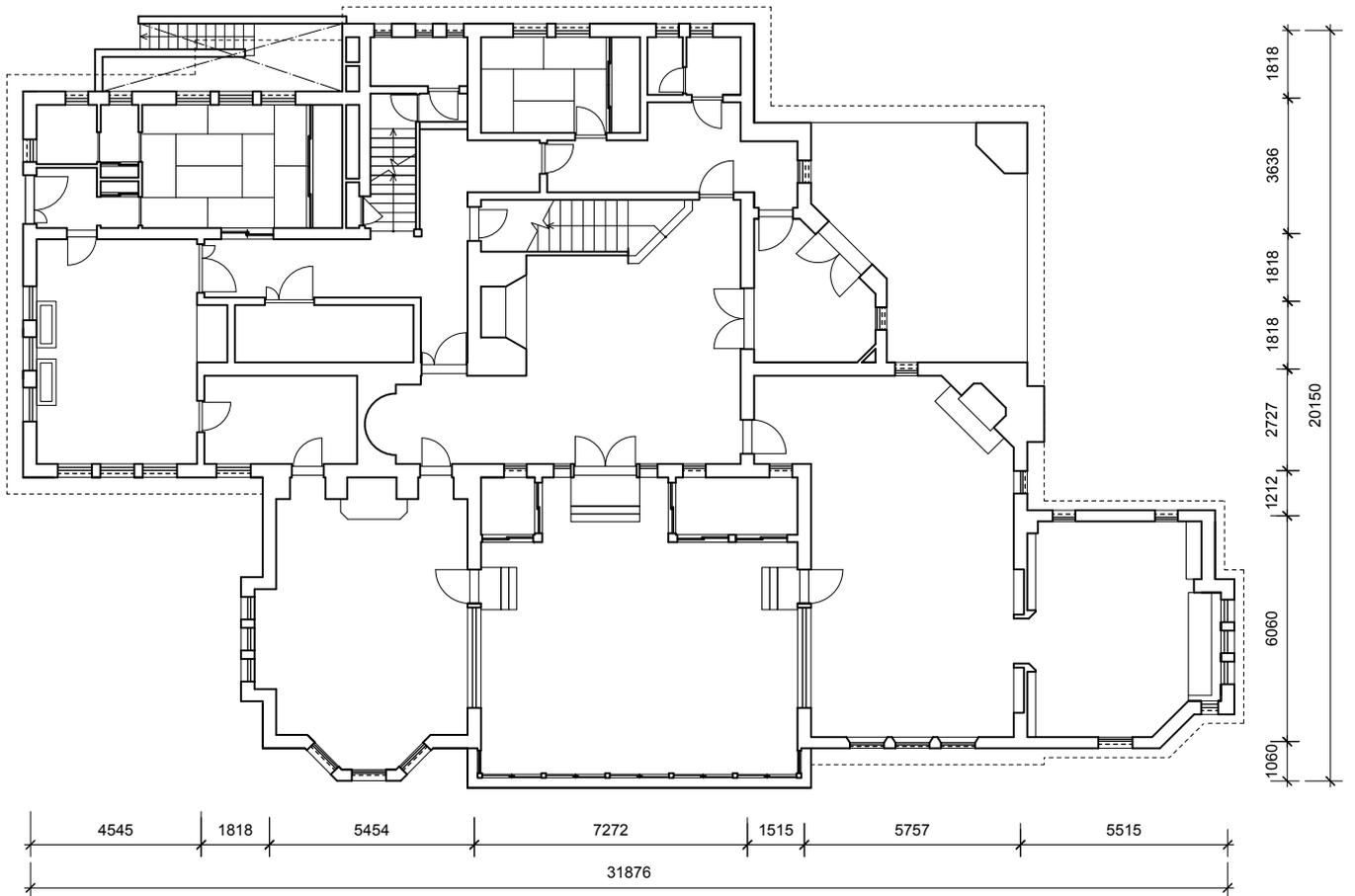
室A	板張り	板張り		荒床木製	
室B	小屋組現し			モルタル塗り	
階段室	モルタル塗り	腰モルタル塗り 上部漆喰塗り		モルタル塗り	

地階

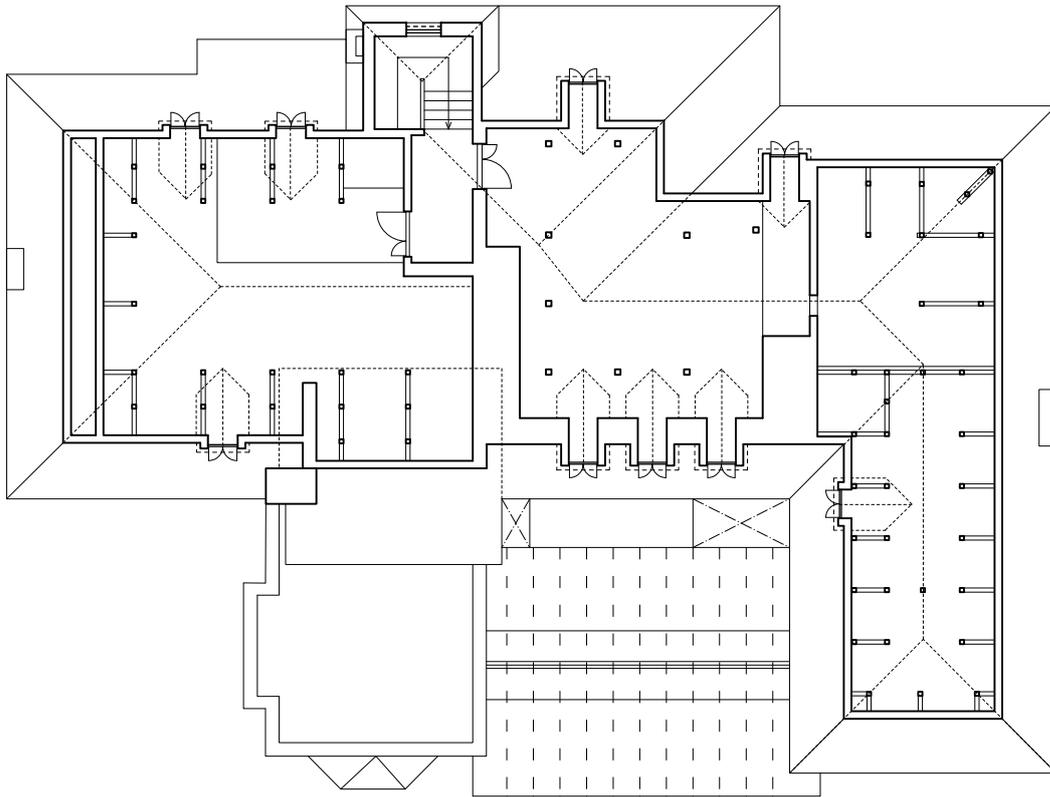
階段室	コンクリート VP	モルタル VP		モルタル塗	
ボイラー室	コンクリート VP	モルタル VP		モルタル塗	
物置	コンクリート VP	モルタル VP		モルタル塗	



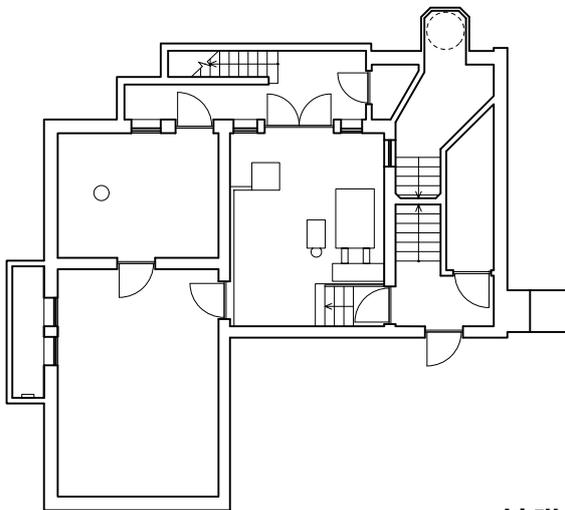
2階平面図



1階平面図



屋根裏平面図



地階平面図

0 1000 5000 (mm)



旧池田邸 各階平面図 (200:1)

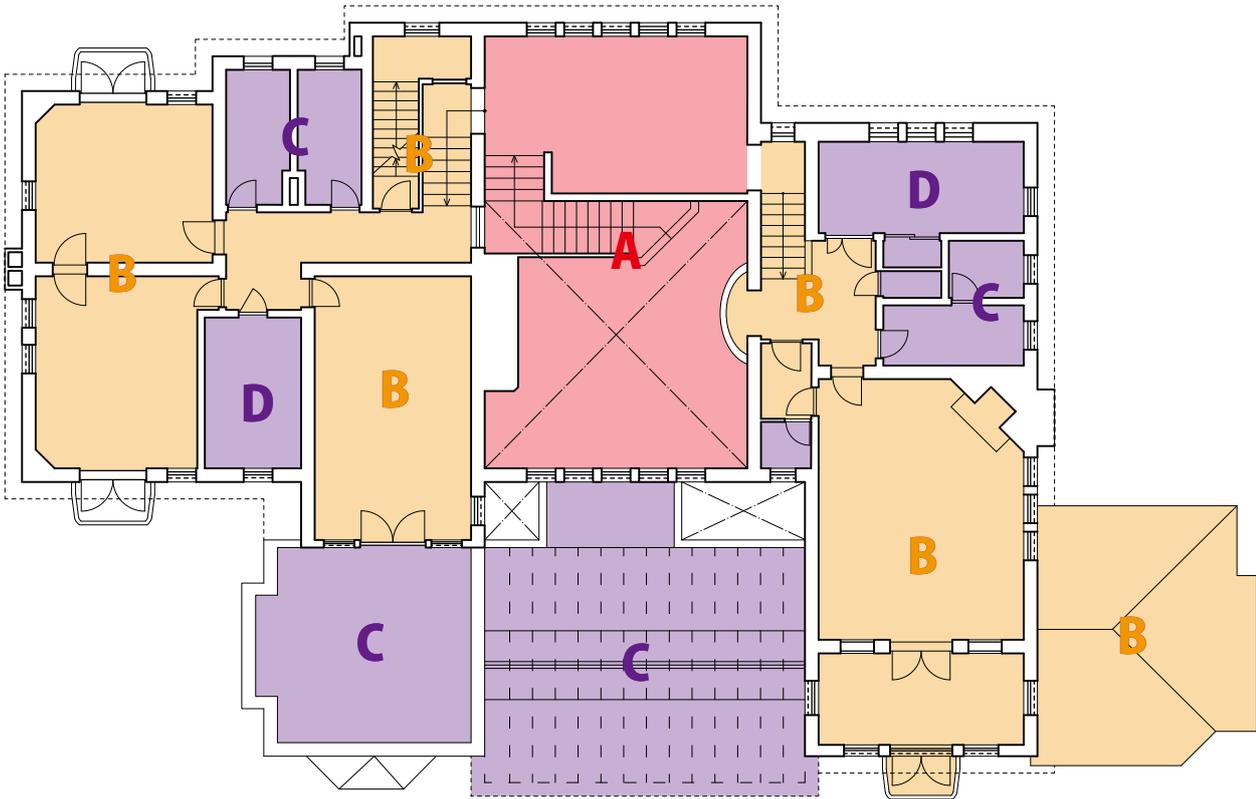
4-4-2. 修復基準

- ・歴史的・文化的価値を損なわないように以下のように修復基準を定める必要がある。修復基準案を下表に示す。

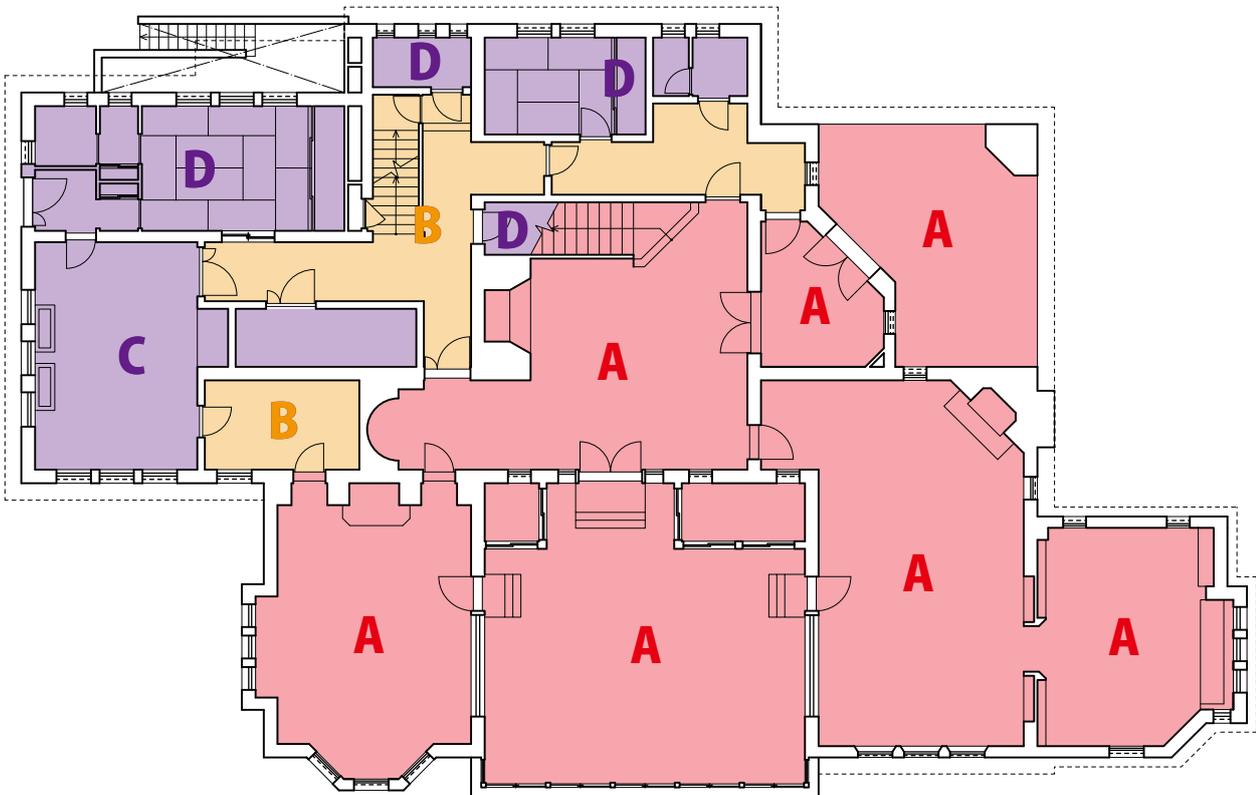
修復基準グレード A：保存 オリジナルな意匠等の保存・復元
 グレード B：保全 オリジナルな意匠等を尊重した改修
 グレード C：改修 1 建物全体の保全のために機能の維持と設備等の更新
 グレード D：改修 2 建物全体の保全を損なわない範囲で機能や用途の変更可

- ・改変しても良い部屋は次頁の図に示す範囲である。

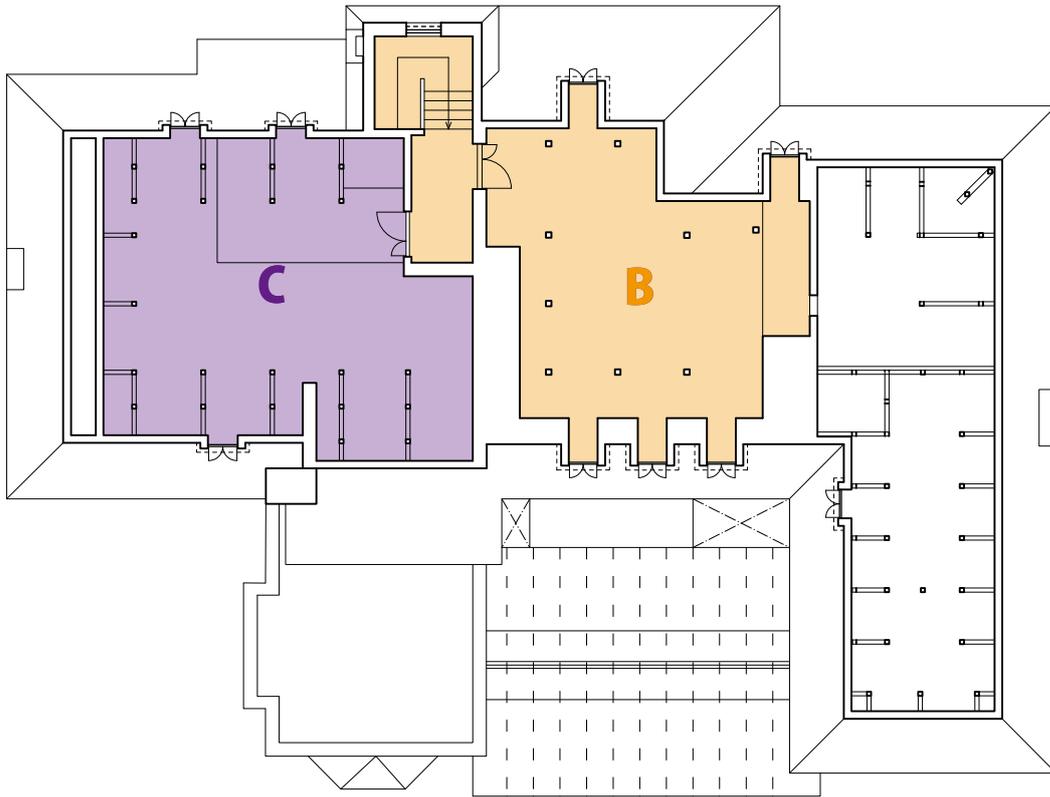
	部位	基準グレード	建築意匠仕様	設備仕様	備考
全体	建物規模	A：保存	増減築の禁止 創建時の規模を維持		
	構造	B：保全	既存構造体の保全 コンクリート中性化、壁量等のチェック		
外部	屋根	B：保全	既存屋根材は極力再利用 野地板下地材の腐朽部取替 谷部水切・瓦等の更新	雨樋の更新	
	ベランダ	C：改修 1	防水のチェックと更新 クリンカータイルの再利用		
	温室屋根 トップライト	C：改修 1	サッシの更新 当初ガラスの再利用		
	外壁	B：保全	コンクリート中性化のチェックと対応 再塗装		
	建具	B：保全	極力再利用 傷んでいるものは再現製作 建具枠補修の上再塗装		
	車寄せ	A：保存	オリジナルの継承		
	犬走り	D：改修 2	犬走りの新設		
内部	玄関 応接間 ギャラリー	A：保存	オリジナルの継承 石材のカビ等の除去洗浄 木材部の再塗装	ラジエーターの空調機への 更新グリルデザインはオリ ジナルの継承照明器具・家 具の保全修復	
	居間 書斎 食堂	A：保存	オリジナルの継承 木材部の再塗装 カーペットの洗浄	ラジエーターの空調機への 更新グリルデザインはオリ ジナルの継承照明器具・家 具の保全修復	
	主寝室 客寝室	B：保全	オリジナルの継承 壁紙の補修または更新		
	温室	A：保存	屋根構造の継承 当初ガラスの再利用		
	厨房 配膳室 物置	C：改修 1	天井再塗装 壁タイルの再利用 配膳室食器戸棚の保全修復	給排水熱源設備の更新厨房 設備の更新	
	浴室・便所	C：改修 1	壁、床のタイルの再利用 天井の再塗装	利活用に応じて設備機器の 配置や数の変更と更新	
	廊下・階段室	B：保全	天井の再塗装		
	更衣室	D：改修 2	利活用に応じて用途及び室内仕様の変更		
	和室（使用者の間、 女中室）	D：改修 2	利活用に応じて用途及び室内仕様の変更		
	地階諸室	D：改修 2	利活用に応じて用途及び室内仕様の変更		
	屋根裏部屋	C：改修 1 または B：保全	利活用に応じて用途及び室内仕様の変更		



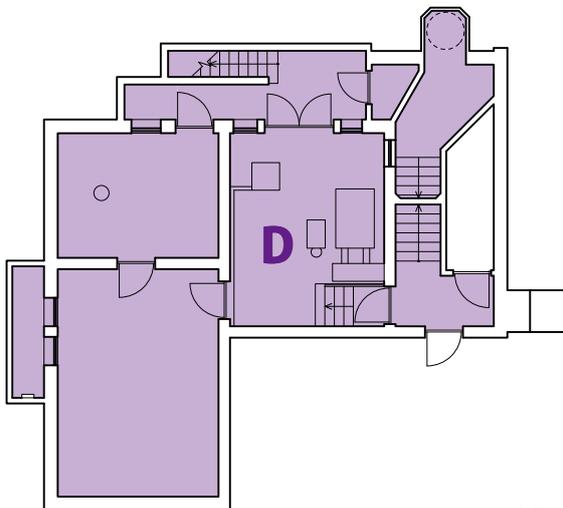
2階



1階



屋根裏



地階

0 1000 5000 (mm)



旧池田邸 各階修復基準図 (200:1)

4-4-3. 利活用の方針

- ・以下のような方針に沿って利活用を考えていく。
- ①土地建物は、現在金融機関が保有しており、政財界等の要人が利用した大規模な別邸として安易な譲渡や取り壊しはせず、社会的に価値のある利活用が出来るまで保存していく意向が示されている。
- ・一方で、町が旧池田邸を取得し、公共施設として運営していくことは財政上非常に難しいと考えられる。
- ・そのため施設の利活用にあたって大磯町が介在することで、所有者に対して事業の信頼性を保証するとともに、民間事業者及び大磯町が連携・協働した、町の活性化に寄与する施設の利活用を促していかなければならない。大磯町が民間事業者の参入が可能となる事業環境を構築しながら、社会的意義ある施設の利活用を誘導するとともに、大磯町が責任をもって利活用推進に関与することができる契約形態をとることが求められる。
- ・そこで、所有者と民間事業者が直接契約するのではなく、町が所有者から土地建物を賃借し、利活用事業者にサブリースする方法での利活用を考える。
- ・本施設において大磯町が提供すべき公共サービスとしてはまず歴史的建造物の文化遺産としての保存・公開がある。この目的を達成し、かつ大磯町の財政的・人的負担を分担し、事業の安定的継続を可能にする為、民間企業と連携した事業の構築について検討する。
- ②歴史的・文化的遺産としての価値を損なわない建物の利活用を図る。最小限の改造に留めるべきである。旧池田邸そのものは改装や家具類の大規模な配置替えを伴う改修は行わず、歴史的・文化的遺産としての空間を味わう利活用にすべきである。
飲食やパーティ等の様々な機能は、広大な庭園の一部に専用の施設を整備し、庭園と一体となった空間を楽しめるようにする。
- ③広大な庭園を再整備して静かに豊かに時間を過ごせる屋外の利用も考える。

4-4-4. 利活用計画案の検討

案1. オーベルジュ案

(1) コンセプト、用途

「広い庭園と洋館で楽しむ極上の食」

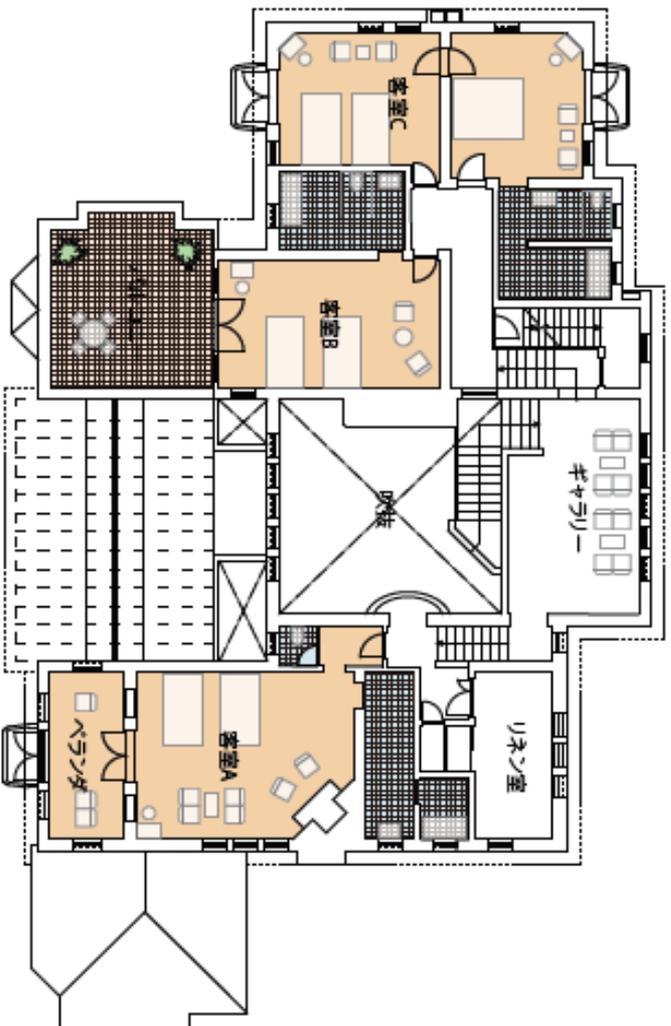
- ・大磯の新鮮な山海の食材を用いた、地産地消型オーベルジュ宿泊設備を備えた和食とフランス料理のレストラン。
- ・宿泊室は4室

事業者例)

- ・インターナショナル青和 (小笠原邸、大磯迎賓館を運営)、青柳 (鳴門、東京、パリ島で事業)

(2) 敷地計画 (例)





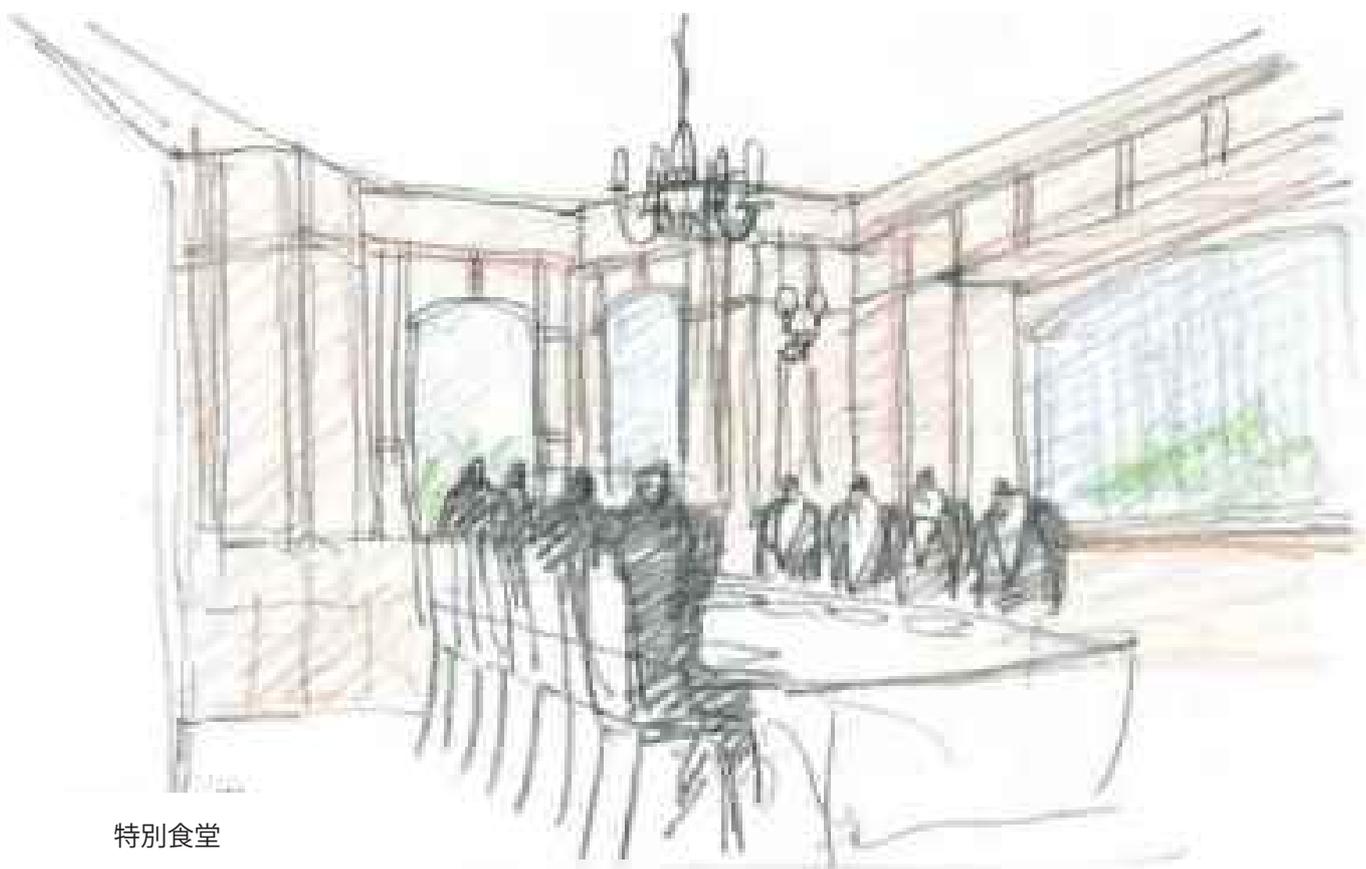
2階平面図



1階平面図



グリーンルーム食堂



特別食堂

案2. ガーデン・ウェディング

(1) コンセプト、用途

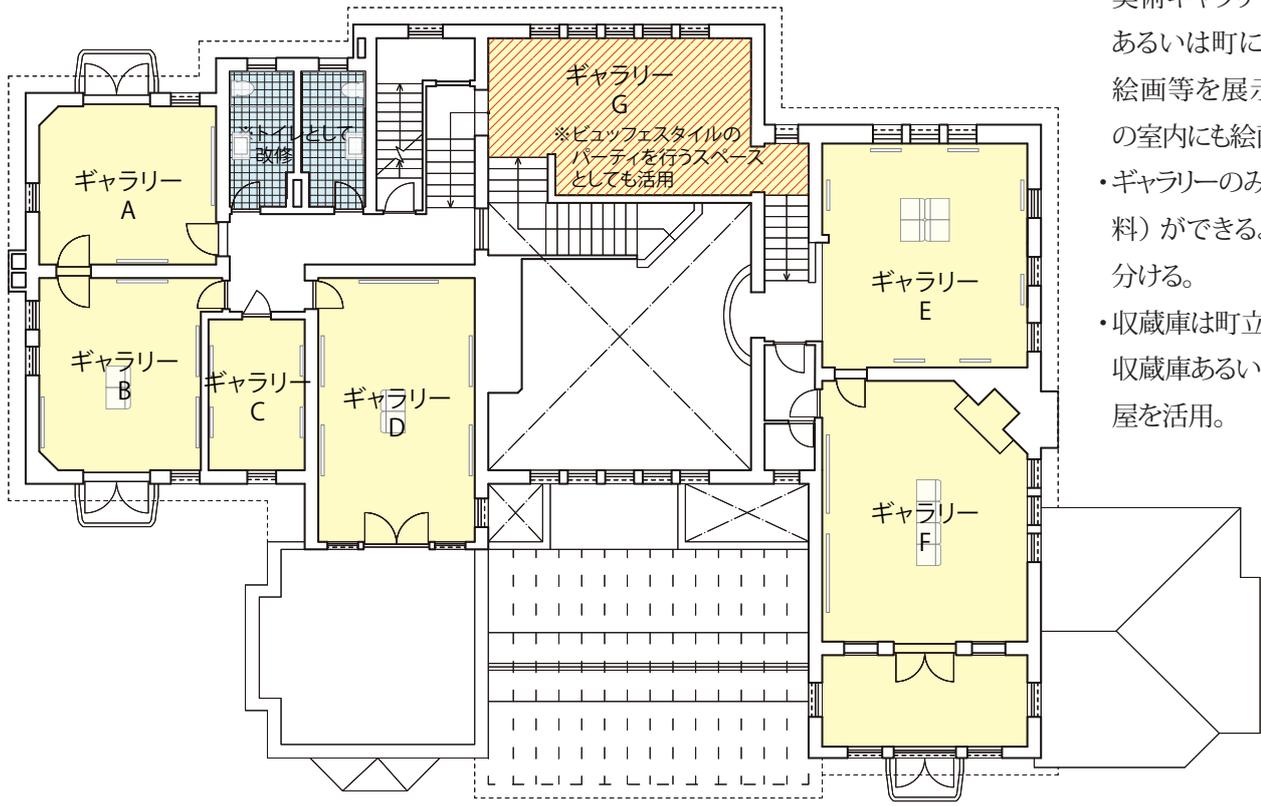
- ・ 広大な敷地と洋館を活用して、1日1組利用のガーデンウェディング会場として整備。歴史的・文化的価値を尊重し、洋館は創建時の空間及び家具・じゅう器を活用して、1階をレセプションラウンジ（受付ロビー、バー、談話室など）として利用、洋館2階は美術ギャラリーとして活用。結婚式場・パーティ会場は別棟を新築する。
- ・ 運営はウェディング事業者が一体的に行う。

事業者例)

- ・ ノバレーゼ／各地の歴史的建造物を活用した式場経営を展開している。（旧辻家庭園（石川県）、旧ジェームス邸（神戸）、旧桜宮公会堂（大阪）を運営）

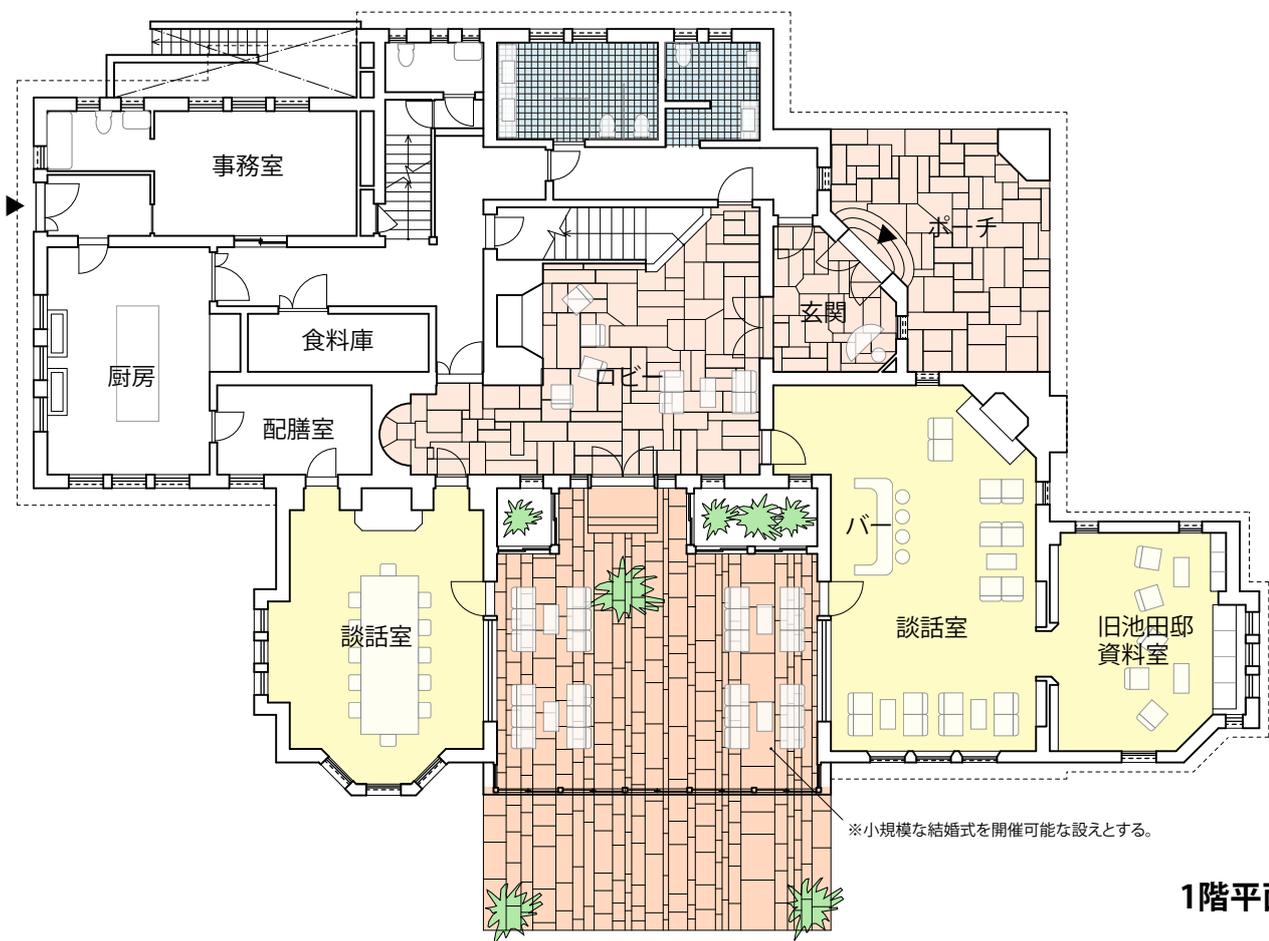
(2) 敷地計画（例）





- ・美術ギャラリーは町所有、あるいは町に寄託された絵画等を展示。ラウンジの室内にも絵画を展示。
- ・ギャラリーのみの利用(有料)ができるように、階を分ける。
- ・収蔵庫は町立図書館2階収蔵庫あるいは屋根裏部屋を活用。

2階平面図



1階平面図

(3) 事業者の選定

- ・建物の歴史的・文化的遺産としての価値、所有企業の社会的貢献、株主等への説明責任等を考慮すると、官民連携の公的主体が仲介をする、あるいは町が借り受け、事業者にサブリースする形で大磯町のまちづくり・地域活性化に貢献する社会的使命を持ったビジネスとすることが求められる。
- ・そのためには、公募等により広く事業者等の提案を求める方法が考えられる。
- ・公募型事業者募集の先行事例として、
 - ・大磯町における大磯迎賓館の事業者募集（個人住宅であった町所有の歴史的建造物を企業がレストランとして活用）
 - ・東京都新宿区の小笠原伯爵邸の事業者募集（大規模洋館である東京都所有の東京都選定歴史的建造物を企業がレストランとして活用）
 - ・東京都日比谷公園管理事務所の事業者募集（公園管理事務所であった歴史的建造物を、企業が貸切ガーデンウェディング会場として活用）
 - ・横浜の BankART の事業者募集（倉庫であった民間企業所有の歴史的建造物を横浜市が一旦借りて、NPO が指定管理者として美術館事業を行う）
 - ・民間所有歴史的建造物の所有者以外の事業者による活用例
 - ・京都市円山公園脇の長楽館（実業家の賓客接待施設として建造された個人所有の洋館である歴史的建造物を企業がレディースホテルとして活用）
 - ・北九州市の旧松本家住宅（住宅と迎賓館を兼ねた個人所有の重要文化財を西日本工業クラブが、結婚披露宴会場や講演会音楽コンサートなどに活用）

(4) 課題

①所有金融機関側に想定される課題

- ・政財界要人ゆかりの由緒ある別荘であり、安易な利活用はできないこと。
- ・金融機関による不動産賃貸は制約が多いこと。
- ・金融機関と大磯町が民間事業者等を介さず相対して関わった上での事業構築が前提条件となること。

②賃借料あるいは買取価格の問題

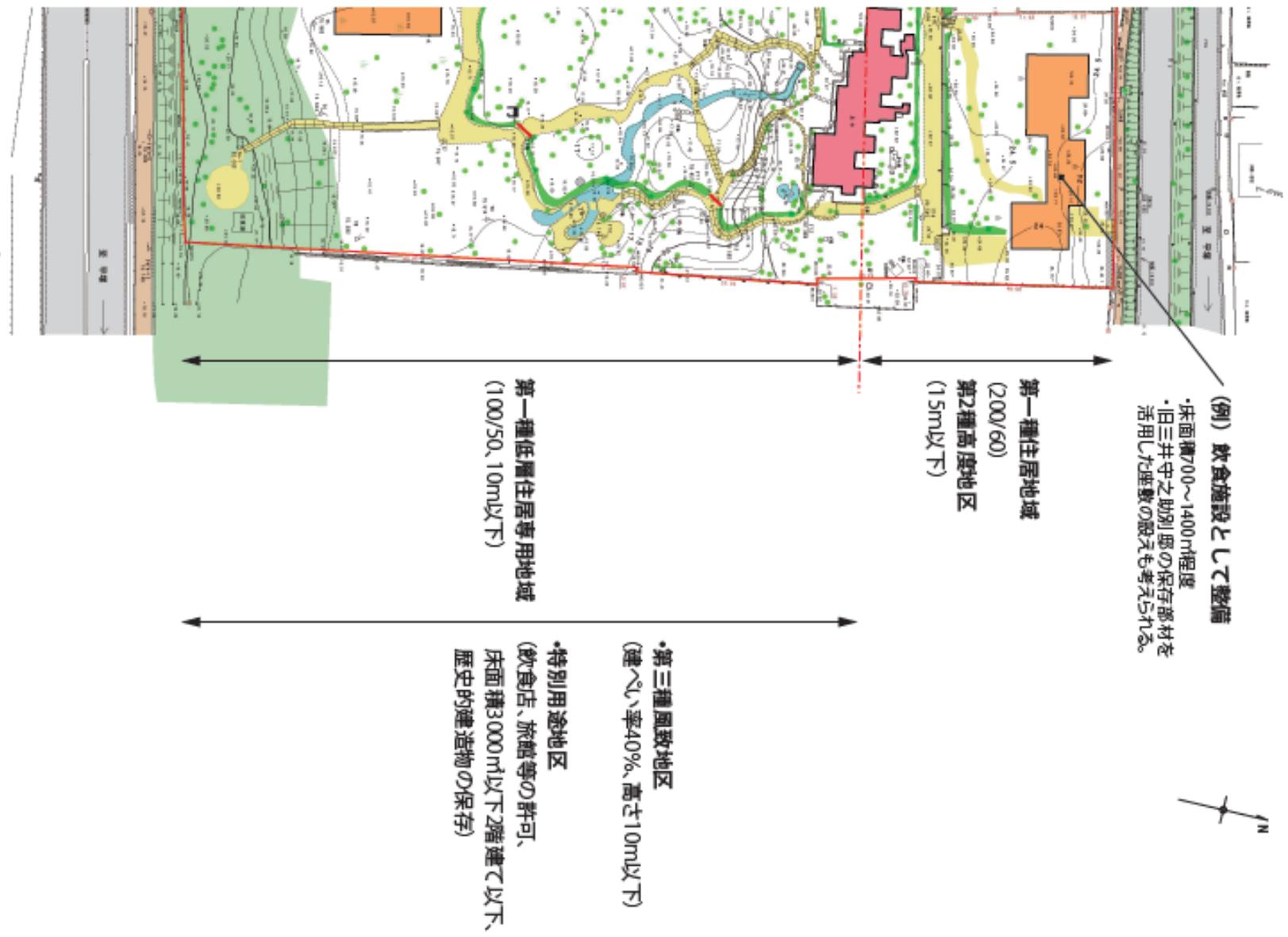
- ・約 4,400 坪の土地、約 247 坪の歴史的建造物の賃借料、売買価格いずれをとってもかなりの額が見込まれる。この負担に見合う事業モデルが成立するか。

③官民協働による公益性を持った事業モデルが成立するか

- ・上記二つの課題をクリアするには、公的組織が仲介する公共性あるいは公益性を持った民間事業モデルにより所有者企業の社会貢献を満足させる必要がある。

4. 駅周辺文化交流ゾーンの拠点形成

大塚町における事例・観光資源の再生・利用に向けた調査報告書



4-5. 古河電工大磯荘敷地の活用計画(例)

(1) 考え方

特別用途地区の指定を前提に

- ・町としては歴史的建造物の保全、風致環境の維持および、行政と民間が一体となって行う、観光の核づくりをリードする拠点形成を実現。
- ・民間企業としては敷地内に豊和施設(飲食施設等)、文化施設(美術館等)を立地させ、それらの収入をもって敷地、建物の維持管理が可能となる。

(2) 検討例

1. 旧大磯邸、旧古河邸(旧陸奥邸)及び庭園部分は内苑とし、従前通り、企業の迎賓館として利用する。一般の立入を禁止し大磯オーナングリーン、湘南邸園文化祭等のイベント時など、年に数回、建物、庭の特別公開(ガイド)を行う。

2. 外苑部は一般公開エリアとする。国道1号に面した空地に、飲食施設等の誘客施設を設ける(飲食施設の扉扉は迎賓館の扉扉を兼ねることも可能)。公開エリアには有料とすることも可能である。

3. 外苑海苔りの底地にも、飲食施設を併設した美術館等の文化施設を検討する。

4. 駐車場は旧漁波園駐車場(観光駐車場としての利用を検討)を使用する。または必要に応じて敷地北西部の空地に20台程度を用意。



※この計画例は「大磯町における景観・観光資源の再生・利活用検討調査業務」により作成された利活用提案であり、確定した計画ではありません。

4 - 6. 旧吉田茂邸の利活用計画

4-6-1. 「旧吉田茂邸利活用検討委員会」提言書の概要

- ・旧吉田茂邸敷地は県立大磯城山公園の拡張部として、既に公開中である。旧吉田茂邸の建物は旧状全体の再現ではなく、吉田五十八が設計した部分の再現となる。
- ・再現される旧吉田茂邸の利活用については、平成 25 年度に「旧吉田茂邸利活用検討委員会」より提言書が出されている。その要点は次の通りである。



- ①(財)吉田茂国際基金から寄贈された関連資料等を利用した専門性の高い「博物館機能をもった施設(博物館類似施設)」とすること。
- ②日本の近現代史において重要な役割を果たした場所・建物として、建築のみならず調度品等も含めて空間の再現を図ること。
- ③敷地は大磯城山公園の一部として、建物は大磯町郷土資料館の分館施設として、一体的な運営を図ること。
- ④施設の管理棟の利活用については、集会・研修等への利用や周辺との連携ツアーなどが提案されているが、今後、より詳細な内容の検討が必要とされる。

4-6-2. 利活用の方針

- ・旧吉田邸は大規模とはいえ、基本的に住宅であり各部屋の広さは自ずから多目的に使うには狭い。さらに、再現する部分は旧状全体でなく吉田五十八が設計した部分の再現であることから全体規模も小さく、博物館機能の運営計画上から集会・研修やワークショップ等の利用は使用室や開催頻度等かなり制約を受けることになる。
- ・限られた空間を活用してリピーターを誘引する施設利用計画を立てる必要がある。
- ・調度品等も含めて空間の再現を図り、そこに関連資料等を利用した専門性の高い展示を行うとすれば、定期的な展示替えや、電子媒体を活用した解説情報の提供などにより、何時行っても、何度訪れても新鮮で魅力的な博物館活動を展開する必要がある。
- ・その一方で、吉田茂に関心のある人だけでなくより広い人々の来場を図るには、庭園を活用することが公園本来の機能からも望まれる。