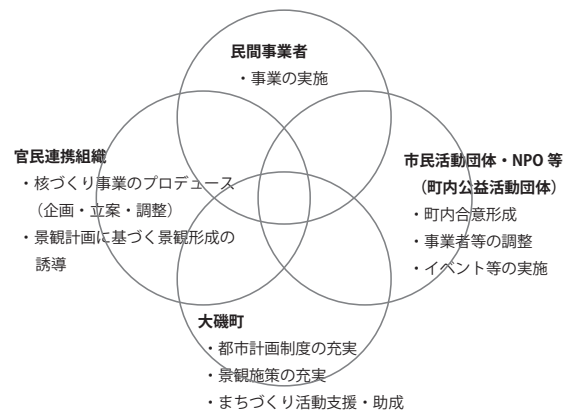


エリアマネジメントの必要性

- ・以下の表でまとめたようにエリアマネジメントを行うことは、大磯の観光にとってはもちろん、大磯のまちづくりにとっても、大きなメリットがある。
- ・拠点形成における官民連携はエリアマネジメントの枠組みの中に位置付けて取り組むことで、より効果的なエリアの価値向上を図ることができ、大磯町の新たな観光の核づくりに寄与していくことができる。

	3つの拠点整備を個別に進めた場合	3つの拠点整備を連携し、エリアマネジメントを行った場合
3つの食の拠点の整備と運営	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの整備時期が大きく異なることも予想され、アナウンス効果ひいては整備効果が十分に発揮されなくなる恐れがある。 ・それぞれの施設のサービスの中身の差別化があいまいになり、同じような施設イメージとなってしまう恐れがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの施設の立地や建物特性を踏まえた差別化により、様々な対象に対して訴求効果のある効果的なサービス展開を図ることができる。 ・その結果、大磯の食のブランド形成に効果が期待できる。
回遊性創出	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの施設単独でのアクセス、案内が個別に孤立したものになりかねないため、回遊性を誘導できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客の選択の余地が広がり、拠点施設周辺だけでなく、駅周辺や街なかのイベント等との連携も生まれる。 ・太平洋自転車道の整備やレンタサイクルサービス拠点の整備により、移動補助手段を充実して、回遊性の強化に貢献できる。
地産地消サイクルの促進	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの施設と農水産物供給のルートが個別のままとどまってしまう。製品の供給の広がりが進捗しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な農水産物の供給が3つの拠点を中心に町内の飲食店や一般家庭にまで広がっていく流れをつくることができる。
景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点の建物、敷地の整備にとどまり、周辺の景観・環境整備への広がりが少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点施設を中心に周辺の景観・環境整備への広がりを創り、回遊性創出にも波及効果を期待できる。
空き家・空き店舗の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客の動きが拠点施設と交通結節点との往復になる、拠点施設への直接のアクセスとなるため、街なかに人が入り込まず、空き家・空き店舗活用する人の潜在的な需要の掘り起こしができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・回遊性の創出が空き家・空き店舗の活動を刺激し、小さいが新しい魅力を創出していききっかけをつくることができる。
PR戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・施設ごとのPRイベントでは目新しさを演出することが難しい。(常に新しいことを発信するために、個別事業者の取組みの負担が大きい) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ぐるみのPRやイベントで、通年にわたって情報発信、来街勧誘を行うことができる。 ・SNSを活用した個人の小さな情報発信(口コミ効果)を集約することができ、PR効果を高めることができる。

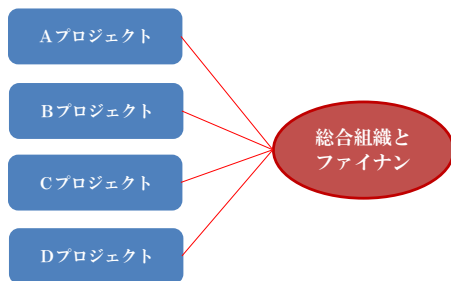
- ・大磯町の「新たな観光の核づくり基本計画」を事業化する方策として、プロジェクト開発組織としてエリアマネジメントを行う官民連携組織を立ち上げる。
- ・官民連携組織の役割は、官の機能（計画、制度、公共事業等）と、民の活動の間の調整を行い、それぞれの活動の相乗効果を生み出すことである。そのために、大磯町全体のまちづくり、景観形成と観光資源の開発を町民のニーズを汲み取り、情報を共有した上で、プロジェクト・マネジメントを行う。



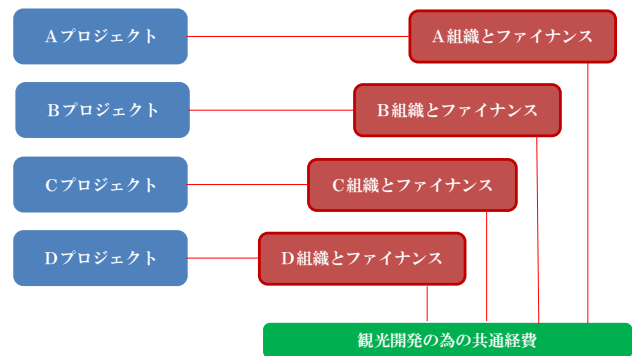
官民連携組織の役割

10-1-2. プロジェクト運営組織と経営及び資金調達の方針

- ・大磯観光開発におけるプロジェクトとそのプロジェクト運営組織、資金調達方法については、A) プロジェクト全体で資金調達する方法と、B) プロジェクト単位による資金調達が有る。
- ・A) 方式は、各プロジェクトの事業の遂行能力や経済性が相互依存的になり、個々のプロジェクトの責任があいまいとなることから、B) 方式、プロジェクト毎の組織と資金調達方法を行い、プロジェクト全体に必要な、例えば大磯観光全体の広報活動費用を分担金として計上する考え方とする。
- ・B) プロジェクト毎の方式を採用することにより、一つのプロジェクトの経済性が厳しく求められ、最終的には全体の成功となり得る考え方とする。



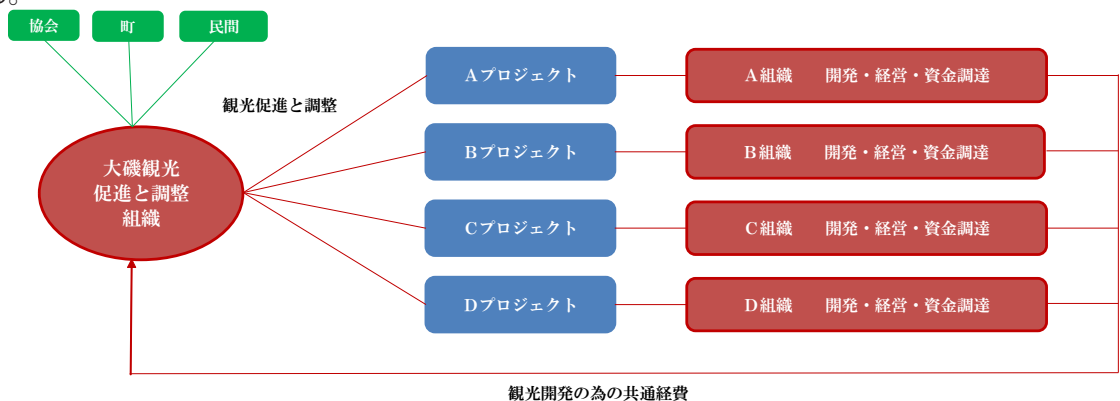
A) 方式



B) 方式

プロジェクトの開発促進と調整

- ・この組織には、町・観光協会・民間等の参加により作る、株式会社・一般社団・NPO の組織形態が考えられる。



10-1-3. 官民連携組織の設立に向けて

- ・官民連携組織は町が先導し上意下達につくっても必ずしもうまく機能するとは思えない。
- ・大磯には様々な町民活動グループがあり、活発に活動しているグループも多い。活動グループの中で若手の活動的な人たちを中心に呼びかけて、官民連携組織についての勉強会を継続的に開催し、その中から自主的、内発的に組織化への動きが出てくることが望ましい。
- ・町外の先行するエリアマネジメント組織や類似の活動組織の視察やヒアリングを行ってイメージを共有していくことが大切である。

10-1-4. 官民連携組織の仕組み

- ・景観・観光資源再生・利活用のそれぞれの事業は、その事業の趣旨や内容に合わせて、民間事業者、地域の協議会、NPO、商工団体・組合、行政等が担う。
- ・官民連携組織は、新しい事業をプロデュースすると共に、こうした諸団体・組織間の連携や調整を行う。
- ・官民連携組織は大磯町、大磯町観光協会、民間等の参加・出資により組織する。
- ・官民連携組織は企業、団体、IT・プロジェクトマネジメントなどのノウハウを持つ人材と連携し、新しい事業を立ち上げるための基金を創り、新しい事業のプロデュースをバックアップする。
- ・プロジェクト開発組織は景観法に基づく※「景観整備機構」と「まちづくり会社」の二つの性格を持つ組織とし、官民連携組織の名称を「公益社団法人大磯景観・観光資源整備機構（仮称）」とする。

※景観法の制度で、公益法人又は特定非営利法人（NPO法人）であって、景観行政団体の長から指定された団体。景観の保全や形成に関する様々な情報提供や調査・研究等を行う。

(公社) 大磯景観・観光資源整備機構の業務内容と範囲

旧吉田茂邸・城山公園―旧池田邸・旧滄浪閣―大磯港・海水浴場周辺の 邸園文化交流圏を中心とするゾーンのエリアマネジメント

1. PR 戦略のプロデュース

- ・回遊マップの作成
- ・大磯観光ウェブページの編集、外国語ページの作成、ページ開設支援
- ・町民協働イベントの企画調整
- ・町民ホスピタリティ醸成事業の実施
 - ・いそべえ大使養成講座の企画
 - ・大磯子ども史跡パトロール隊の企画

2. 回遊性創出事業のプロデュース

- ・レンタサイクル事業等の管理運営、交通支援
- ・公共トイレ協力施設（店舗・寺社・公共施設等）の拡充・運営進行管理
- ・案内・誘導サインの設置、計画、設営協議等の促進
- ・無料 Wi-Fi 環境整備について関係者への働きかけ、調整

3. 地産地消サイクルの形成による町内経済循環の推進

- ・旧吉田邸、旧池田邸（オーベルジュ）、旧滄浪閣物産館、レストラン、大磯港賑わい交流施設等、町内の食の拠点への大磯農産物・海産物の流通ルート開拓
- ・町内の6次産業化ネットワークの形成促進

4. 食の拠点施設整備事業の企画調整支援

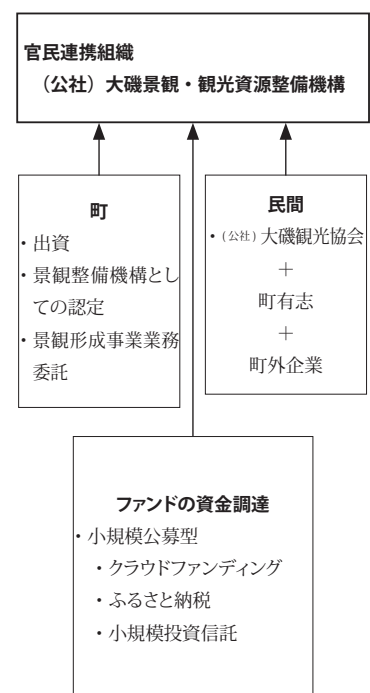
- ・旧池田邸、旧滄浪閣、大磯港の整備・改修・運営 SPC、運営事業者への助言

5. 景観形成事業の誘導・調整

- ・旧池田邸改修工事、及び新築施設、外構
- ・旧滄浪閣改修工事、及び外構
- ・大磯港賑わい交流施設の外観
- ・大磯駅前広場周辺地区

6. 空き家・空き店舗活用の促進事業

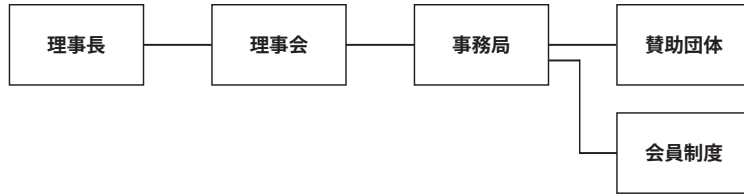
- ・実験的取組の実施
- ・リノベーション事業の仕組みの構築



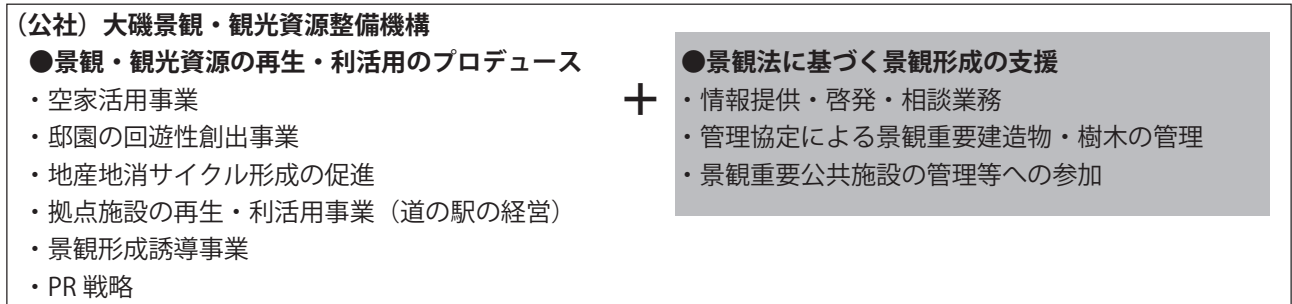
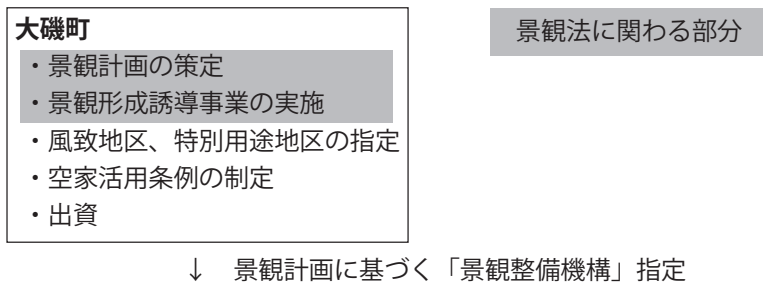
10 - 2. (仮) 公益社団法人大磯景観・観光資源整備機構

10-2-1. 組織形態

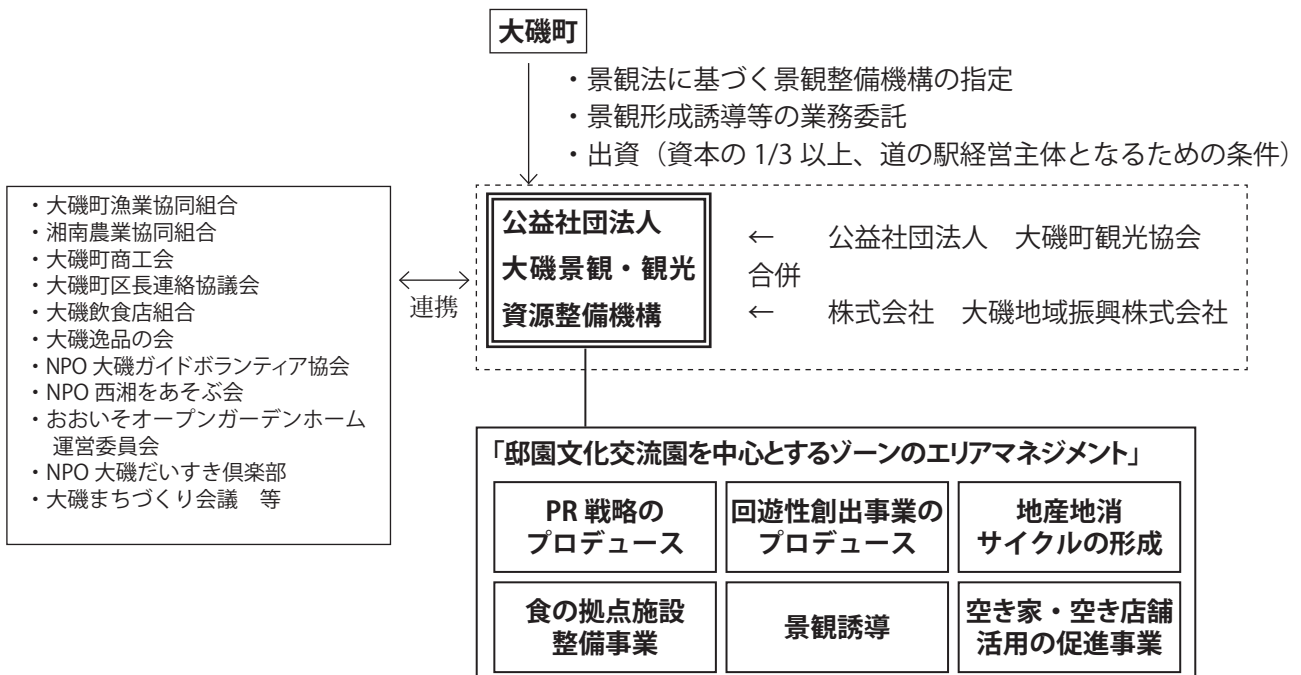
- ・ 社団法人を組織する。
- ・ 次に、実績を上げつつ、県認可の特定公益法人（社団または財団）にする。これにより、活動資金や歴史的建造物や空家の取得（寄付と維持管理）を免税で行えるようにする。



- ・ (仮) 公益社団法人大磯景観・観光資源整備機構に町は出資するが、理事等人材の派遣は行わない。
- ・ 町行政とは独立した立場で、大磯の景観・観光まちづくりを推進する。



(公社) 大磯景観・観光資源整備機構と各組織・事業主体との関係



官民連携組織の設立と業務範囲	食の拠点整備・運営	大磯港賑わい交流施設
<p>・エリアマネジメント推進組織として地元有志、地域活動団体等が連携した、官民連携組織を立ち上げる。 ・民間事業者、地域の協議会、NPO、商工団体・組合、行政等が担う。事業プロデュースを行うと共に、関係諸団体・組織間の連携や調整を行う。 ・官民連携組織は大磯町、大磯町観光協会、民間等の参加・出資により組織する。 ・官民連携組織は景観法に基づく「景観整備機構」と「まちづくり会社」の二つの性格を持つ組織とし、官民連携組織の名称を「公益社団法人大磯景観・観光資源整備機構（仮称）」とする。</p>	<p>旧池田成彬 旧池田邸所有者</p> <p>大磯町 大磯町「大磯港指定管理者」</p> <p>大磯町 大磯町「大磯港指定管理者」</p> <p>大磯町 大磯町「大磯港指定管理者」</p>	<p>旧澹浪閣 旧澹浪閣所有者</p> <p>大磯町 大磯町「大磯港指定管理者」</p> <p>大磯町 大磯町「大磯港指定管理者」</p> <p>大磯町 大磯町「大磯港指定管理者」</p>
<p>官民連携組織は各拠点に対し事業調整や景観誘導、イベントなどを仕掛け、エリアとしての相乗効果をも高める</p>	<p>大磯町 大磯町「大磯港指定管理者」</p>	<p>大磯町 大磯町「大磯港指定管理者」</p>

※官民連携組織は、右記食の拠点整備整備事業の企画調整支援の他に、エリアマネジメントの進行に伴う様々な事業（プロジェクト）のプロデュース、調整を進める。

類似事例

- ①（公財）日本ナショナルトラスト
- ②（公社）横浜歴史的資産調査会
- ③（公財）鎌倉風致保存会
- ④オガール紫波（株）＋オガールプラザ（株）

類似事例①：（公財）日本ナショナルトラスト

【組織の概要】

- ・国民的財産である美しい自然景観や貴重な文化財・歴史的環境を保全し、利活用しながら後世に継承していくことを目的に、英国の環境保護団体である「ザ・ナショナルトラスト（The National Trust）」を範として、設立された。
- ・歴史的建造物を中心とした不動産を直接所有し、維持管理や歴史的建造物を活かした企画の運営を実施している。
- ・特定公益増進法人（免税団体）に指定されている。

【設立年月日】

- ・1968年12月25日

【基本財産】

- ・2000万円

【会員】

- ・個人会員：約1700名 団体会員：50団体
- ・賛助団体：49団体

※2013年12月現在のHP情報より

【事業概要】

- ・主として、寄付や会費といった収入により、貴重な日本の自然・歴史的環境を後世に継承していくための事業を行っている。事業の柱は、調査研究事業・保護事業・普及事業の3つである。

- ◆調査研究事業：保護事業の対象を検討するため、これまでに200件以上の調査を実施
- ◆保護事業：調査研究に基づき、募金での取得及び寄贈等により現在、12件の保護資産を管理し、62件の保護対象を選定
- ◆普及事業：ナショナルトラスト活動普及のための事業



観光資源の保護活用

全国各地の貴重な地域遺産を「保護対象」として認定し、当該保護資産を観光資源として維持管理・公開しながら国民生活の文化的向上、地域遺産の大切さの普及のために活用しています。

天心遺跡記念公園・天心墓所

【北茨城市指定文化財、茨城県北茨城市】

日本の近代美術を育んだ景勝地、旧日本美術院五浦研究所跡を天心遺跡記念公園として整備し公開しています。岡倉家より1983年に寄贈されました。また、墓所は、日本美術院の主宰者岡倉天心の遺骨が、近代日本美術黎明の地五浦に分骨、埋葬されたものであり、歴史的・文化的に価値の高い史跡として当財団が寄贈を受け一般公開しています。



S.L.列車トラストトレイン号

【静岡県大井川鐵道】

蒸気機関車1両(C12形タンク式蒸気機関車)
客車3両(スハフ43形特急用3等客車スハフ43-2、43-3、オハニ36形荷物合造客車)

1987年に一般からの募金、旧国鉄の協力により取得、修復し大井川鐵道で動態保存しています。



白川村合掌造り民家(旧寺口家・松井家)

【岐阜県白川村萩町】

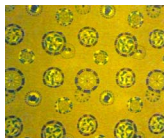
現在、世界遺産に登録されている白川郷の合掌造り民家が過去において消失する危機に瀕していたことから、市民の募金などで1987年に旧寺口家、1988年に旧松井家を取得しました。旧松井家については1993年に修復後、「白川村合掌文化館」として、旧寺口家は1996年に修復し、合掌造り民家として公開しています。



旧安田楠雄邸庭園

【東京都指定名勝、東京都文京区千駄木】

1996年に安田家より寄贈を受けた近代和風建築の旧安田邸は、1918年(大正7年)に建てられ、庭園とともに東京都名勝に指定されている文化財で、2005年度に建物の修復が完了し、2007年4月から毎週水・土曜日に公開しています。



ヘリテージセンターの整備



当財団では、地域遺産を活かしたまちづくり、観光情報発信の拠点施設として、ヘリテージセンターを全国9ヶ所に設置しています。各施設では、地域遺産に関するイベント、展示が行われています。

飛騨の匠文化館

【岐阜県飛騨市】1989年開館

飛騨の匠の技や道具を紹介しています。



白川郷合掌文化館(旧松井家)

【岐阜県白川村萩町】1993年開館

白川村合掌造り民家旧松井家を修復、整備しました。



名勝大乗院庭園文化館

【奈良県奈良市】1996年開館

大乗院の歴史をパネル展示などにより紹介、ならまち散策にも活用されています。



琴引浜鳴き砂文化館

【京都府京丹後市】2002年開館

鳴き砂の浜として有名な琴引浜を望む高台に建設。全国や世界の鳴き砂保存の拠点として活用されています。



北陸線電化記念館

【滋賀県長浜市】2003年開館

北陸線で活躍した歴史的車両を近代化遺産と位置付け、静態保存、展示しています。



四国鉄道文化館

【愛媛県西条市】2007年開館

新幹線0系初期型やDF50といった貴重な歴史的鉄道車両などの展示を行っています。



葛城の道歴史文化館

【奈良県御所市】1986年開館

葛城古道を訪れる人々の拠点として好評です。

長浜鉄道文化館

【滋賀県長浜市】2000年開館

鉄道の町として栄えてきた地域の歴史、文化を紹介する展示をしています。

村上歴史文化館

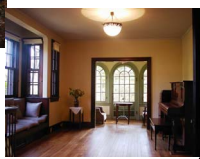
【新潟県村上市】2004年開館

村上市とその周辺地域の歴史、文化や城下町村上に育まれた様々な歴史を紹介しています。

駒井家住宅

【京都市指定文化財、京都府左京区北白川伊織町】

造伝学者であった京都大学の駒井卓博士の住居であり、昭和初期の洋風建築として質が高く、また建築当初の状態がよく保存されています。米国人建築家ウィリアム・メレル・ヴォーリズが円熟期に差しかかった昭和初期における代表的な住宅建築の一つです。1998年には昭和の洋館建築として初めて京都市の有形文化財に指定され、2002年7月、土地及び建物が当財団に寄贈されました。



※以下は、ナショナルトラストの保有資産ではありませんが、保護対象として保護活動を実施しています。

名勝旧大乗院庭園

【園指定名勝・奈良県奈良市】

1973年、園から「管理団体」の指定を受け、古刹に息づく中世の名園の修復を積み重ね保護・管理を行っています。2010年の「平成遺産1300年記念事業」にあわせた公開を目指し、整備を進めています。



巻機山

【新潟県南魚沼市・群馬県水上町】

かつての巻機山は、登山者の踏みつけで雑草が破壊され、裸地化と侵食の拡大などを誘発していました。1976年より登山道整備、植生復元活動などにより、池畑、雪田草原が織りなす美しい自然環境の保全整備が続いています。



個人の場合

当財団は、寄付いただいた額をあなたの所得から控除することが認められています

【税の優遇のしくみ】

■当財団に10万円を郵便振替でご寄付された場合

(財)日本ナショナルトラストから「特定公益増進法人であることの証明書」をお送りします。なお、領収書は、「振込金受領書」を持って代えさせていただきます。また、12月31日までのご寄付分として、翌年の3月15日までに寄付金の「領収書」と「特定公益増進法人であることの証明書」を添付して確定申告をしてください。

- 1) 控除できる金額は <寄付額-5千円> です。また、上限は年間所得の30%までです。(総所得金額が500万円なら150万円の寄付まで控除されます。)
- 2) あなたの総所得金額が500万円で10万円寄付された場合、10万円-5千円=9万5千円を所得から控除することができます。

確定申告では、500万円-9万5千円=491万5千円に対し所得税が計算され払いすぎた税金が還付されます

法人の場合

一般の団体への寄付とは別枠で当財団への寄付を損金として算入できます

この寄付金は、法人税法施行令第77条第1項第2号に掲げる特定公益増進法人に対する寄付金に該当いたしますので、法人税について通常の寄付金損金算入限度額と同額まで、別枠で損金算入が認められます。通常の寄付金損金算入限度額は次により計算されます。

【税の優遇のしくみ】

- 1) 資本金額と資本金積立金額の合計が1億円、年間所得金額が1億8,000万円の法人の場合

$$\left\{ \left(\frac{\text{期末資本金額と資本金積立金額の合計額}}{12} \times \frac{\text{当期の月数}}{1,000} \times \frac{2.5}{100} \right) + \left(\frac{\text{当期の所得金額}}{100} \times \frac{2.5}{100} \right) \right\} \times \frac{1}{2} = (\text{限度額})$$

この金額が通常の寄付金損金算入限度額となります。

- 2) 当財団への寄付金は、通常の寄付金の限度額と同額の237万5,000円を別枠で損金に算入できます。

$$\left\{ \left(1800 \times \frac{12}{12} \times \frac{2.5}{1,000} \right) + \left(1808,000 \times \frac{2.5}{100} \right) \right\} \times \frac{1}{2} = 2375,000 \text{円}$$

類似事例②：（公社）横浜歴史的資産調査会（通称 YOKOHAMA HERITAGE ヨコハマヘリテージ）

<http://www.yokohama-heritage.or.jp/>

【組織の概要】

- ・歴史的建造物に係る専門家の団体です。1988(昭和63)年に「横浜市歴史的資産調査会」として発足し、以来20年間にわたり、横浜市と連携して歴史的建造物の調査や保全活用に関する研究を進め、「歴史を生かしたまちづくり」を推進してきている。
- ・2009(平成21)年6月2日、横浜開港150周年を迎える年の開港記念日に、一般社団法人化した。
- ・これまでの蓄積を活かし、歴史的資産の保全活用に関する調査研究、セミナーや見学会等の普及啓発を中心に、幅広い活動を行っている。
- ・特定公益増進法人（免税団体）に指定されている。

【設立年月日】

- ・2009年6月2日

【事業概要】

1. 歴史的資産（神社・寺院、古民家、近代建築、西洋館、近代和風建築、土木産業遺構、歴史的地区）の保全と活用に関する調査研究
2. 調査研究によって得た成果の普及啓発
3. 歴史的建造物の修理・改修等を担当する人材の育成及び支援
4. 歴史的建造物所有者からの相談に対する対応
5. 行政及び関連団体との連携事業
6. その他設立目的遂行に必要な事業



類似事例②：（公財）鎌倉風致保存会

<http://www.fsinet.or.jp/~fuhchi/index.html>
<http://fuchi.na.coocan.jp/index.html>

【組織の概要】

- ・財団法人鎌倉風致保存会は、鎌倉の自然の風光と豊かな文化財を後世に伝えることを目的として、1964年（昭和39年）12月に設立された。
- ・誕生のきっかけとなったのは、後に「御谷（おやつ）騒動」と呼ばれる市民運動である。1964年は東京オリンピック開催の年で日本中が開発ブームに沸く中、鎌倉の聖域である鶴岡八幡宮後背の山林「御谷」にも宅地造成計画が持ち上がった。これに対して地元住民を中心に市民や文化人らが反対運動を推進し、当財団を設立するとともに、集まった寄付金900万円と鎌倉市からの600万円で御谷山林1.5haを買収した。
- ・税額控除団体に指定されている。

【設立年月】

- ・2011年4月

【会員等】

- ・個人会員（4種類）合計：約420人
- ・法人会員：12法人

※平成24年度の活動報告書より

【事業概要】**1. 緑地保全事業**

- ・緑地保全事業：御谷山林（1.567ha）、笹目緑地（1.179ha）、十二所果樹園（5.035ha）
- ・史跡地及び社寺所有緑地の保全・管理の支援

2. 建造物等保全事業

- ・大仏次郎茶亭一般公開
- ・旧安保小児科医院の保存支援と活用・公開

3. 普及啓発活動事業

- ・みどりのボランティア：H24年度は合計42回実施し、1022名参加
- ・ボランティア体験学習・環境学習の実施
- ・普及啓発イベント等の実施



【地域の概要】

- ・紫波町自体の人口：約 34,000 人
- ・都市圏人口：70万人（半径 30km に盛岡と北上の都市圏がある。）
- ・オガールプラザの年間集客数 70万人（実績） 当初は図書館などに17万人が来場と想定。

【プロジェクトの概要】

- ・紫波町は、JR 紫波中央駅前の町有地 10.7ha を中心とした区画整理等の都市整備を進めている。
- ・紫波町と一般社団法人公民連携機構等が連携し、オガールプラザ等の施設整備にあたっての公民連携を積極的に進めている。
- ・計画面積 21.2ha（町有地 10.7ha を含む）
- ・事業期間（第1期・交付金対象）H21.4～H26.3
- ・概算事業費（公共分）23億7千7百万円
- ・町有地 10.7ha のうち民間活用想定面積 約 4.5ha

【オガールプラザの概要】

- ・10の民間テナント（飲食・物販・医療・教育系）と、紫波町が運営する情報交流館（図書館・地域交流センター）で構成される『官民複合施設』
- ・構造 木造一部鉄筋コンクリート造 2階
- ・延床面積 5826.02㎡
- ・竣工 2012(H24)年6月

【プロジェクト・組織マネジメントの特徴】

- ※図書館などの公共施設を集客施設と捉え、そこに来る人がお金を落とす仕組みをつくり、そこから公共施設等の運営費を賄っている。
- ※「逆算方式」で、民間のテナントを決めてから、建物の建設費などを割り出し、公共施設を含めた施設運営の収支バランスを見定め、開発のプランを決定。
- ※民都機構や、地元の銀行などからの出資も受けている。
- ※坪 4000 円で貸し出しても投資利回り 17.5%となるように計画。民都機構の優先株式などの配当等を差し引いた収益部分で、図書館などの公共施設を含めた施設運営を賄っている。
- ※テナントは、賃料を安く抑えることで、その分、サービスなどにお金をかけることができるので、競争力が高まる。

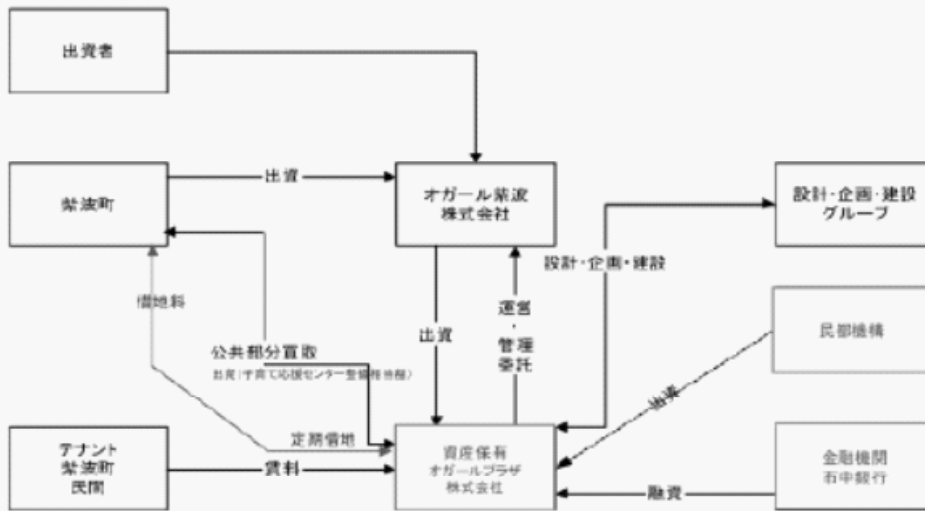


オガールプロジェクト

【権利関係】



【事業ストラクチャー】



権利関係・事業ストラクチャー

出所) 紫波町提供資料

民間都市再生整備事業全体 (着工～竣工)		認定事業者保有分 (点線+実線: 竣工時 実線: 竣工後)	
オガールプラザ(株) 紫波町 (交流センター売却) 818百万円 工事費 (設計費込) 1,051百万円 開発経費 18百万円 公租公課 27百万円		オガールプラザ(株) 紫波町 (交流センター売却) 818百万円 借入 120百万円 [東北銀行 10年返済・2.125%] 敷金 9.5百万円 [テナントからの敷金・保証金] 資本金 70百万円 [優先出資1号] 紫波町 60百万円 [優先出資2号] 民都 20百万円 [普通出資] オガール紫波(株)	
		オガール紫波(株) (出資分20百万円) 紫波町 39% 株紫波まちづくり企画 12% 岩手中央農業協同組合 10% 株岩手県畜産流通センター 10% 株テレビ岩手 10% 株北日本銀行 5% 株東北銀行 5% 盛岡信用金庫 5% 個人(2名) 4%	

一般社団法人公民連携事業機構より
<http://ppp-p.jp/>

10-2-2. プロジェクト参加手段としてのファンド

- ・大磯町の新たな観光の核づくりは、町民や企業などが一体となって取り組む社会貢献の取組みという側面も持つ。それは慈善的な取組みであるだけでなく、採算性ある事業として成立させることが求められ、いかに資金調達を持続可能としていくかと言う点もよく考慮されなければならない。
- ・寄附や投資は大磯町の新たな観光の核づくりに参加する一つの手段ともなる。財務的に関わることと同時に、資金提供することで、自分と関わりある大切なこととして、当事者意識を持ってプロジェクトに積極的に参加していく動機を生むことができると考えられる。寄附や投資の仕組みは近年多様化しており、大手古本販売店と連携した本の売却代金を寄付するプログラム（神奈川県で導入）や、小口投資を集め長期的に社会に必要とされる会社に投資をする投資信託（鎌倉投信等）など、社会貢献につながる様々な事例がある。
- ・大磯町の新たな観光の核づくりを進めることで、その価値の最大の受益者となる大磯町民が関わることで、取り組みの持続可能性を高める。資金調達手法を関連させた町民参加の多様な仕組みを作ることが大切であり、この点については今後も継続的な検討が必要となる。

(1) ふるさと納税

- ・都道府県・市区町村に対する寄附金のうち、2,000円を超える部分について、一定限度額まで、原則として所得税・個人住民税から全額が控除される制度。条例で用途を限定している場合も多いため、現住地へのふるさと納税でも、使い道に納税者（寄附者）が関与できる。
- ・大磯町にはふるさと応援寄附金制度として、以下の活用方法から選択し寄附を行うことができる。
 - ・「旧吉田茂邸再建基金寄附金」、「福祉の充実に関する事業」、「みどりの保全・創造に関する事業」、「公共施設の整備に関する事業」、「歴史的建造物等の保全・活用に関する事業」、「その他、大磯町のまちづくりに関する事業」
- ・寄附金件数（金額）は平成21年に3件（54,000円）、平成24年に1件（14,220円）となっている。
- ・用途をより具体的に魅力的にPRすることや、ふるさと納税自体のPRも必要と考えられる。

(2) クラウドファンディング

- ・クラウドファンディングとは、インターネット等を紹介し、多数の支援者から資金等の提供を得る手法である。サービスを提供する企業のウェブページ上において、支援を求める人が目的や事業計画等を公表し、賛同する個人や団体を募集、支援者は同ウェブページを通して出資する。支援者が金銭以外の見返り（サービス、物品）を得る購入型や、金銭的リターンを得る投資型、リターンのない寄附型などに分類される。
- ・世界の個人を対象に広く資金提供を募集することができ、支援者側は小口での寄付が可能のため、有用な資金集めの手段として、急速に広まっている。海外では100万ドルを超えるような高額な資金調達を成功させる事例もある。
- ・クラウドファンディングは製品開発や新サービス提供など幅広い分野の資金調達手法として用いられるが、近年、「地域」に着目したサービスも表れてきている。支援者の郷土愛や地域を介した人のつながりを、資金提供のインセンティブとして活かし、資金調達の成功率を高めている。自治体と同サービスを利用（鎌倉市）したり、地域限定クラウドファンディングサービス立ち上げに協力する事例（島根県）も出ている。



クラウドファンディングを地域活性の活動に生かした「FAAVO」

・「FAAVO」は地域活性の活動への資金提供をクラウドファンディングにより行うウェブサービスで、2014年2月時点では13府県の地域でサービスを提供している。（都道府県単位で異なる運営者によりサービスを提供している）



鎌倉限定クラウドファンディングサービス「iikuni」

・「iikuni」は鎌倉に限定したクラウドファンディングサービスである。ITの力で鎌倉を良くしようとする活動である「カマコンパレー」とも密接に連携して運営されていることが特徴である。

クラウドファンディングの事例

カマコンバレー iikuni (鎌倉) <http://kamacon.com/>

【概要】

IT を通じて鎌倉のまちを盛り上げていくというコンセプトのもと、民間企業 40 社程で月 1 回勉強会を開催したり、様々なイベントを実施している。

メインの活動は、月に 1 回地元住民も含めた「鎌倉でこれをやりたい!」と意見を持っている人たちがアイデアをプレゼンテーションして、それをブラッシュアップするアイデアブレスト定例会。

現在ではブラッシュアップされたアイデアで資金を必要とする物に対し、この定例会から生まれた鎌倉限定のクラウドファンディングサービス「iikuni」公募アイデアとして掲載し募金を募るなどを行っている。

鎌倉限定クラウドファンディングサービス iikuni

The screenshot shows two crowdfunding projects on the iikuni platform. The first project, 'あなたの名前を鎌倉の地に刻む「かまくら想い」プロジェクト' (Project to engrave your name in Kamakura's land with 'Kamakura's thoughts'), has a target amount of ¥1,000,000. The second project, '鎌倉にプチ移住したい人に鎌倉山テラスハウスを提供する鎌倉マイクロステイプロジェクト' (Project to provide Kamakura Mountain Terrace Houses for those who want to move to Kamakura), has a target amount of ¥100,000 and is currently at 440% completion with ¥440,000 raised.

※アイデアブレスト定例会とは

- 地元住民も含めた「鎌倉でこれをやりたい!」と意見を持っている人たちがアイデアをもちより月に 1 回集まる。
- 場所は面白法人カヤック本社
- 参加人数は 40 名ほど (2013 年 11 月 14 日の回)



①プレゼンテーションは一人きっちり 5 分

②プレゼンを聞き参加者は興味あるプロジェクトに分かれディスカッション。その後プロジェクトに関わりたい人同士で分科会をつくりブラッシュアップを重ね、運営側の了解ができればクラウドファンディングの仕組みを利用することができる。

この仕組みでは様々な参加者の意見をもらいながらプロジェクトをブラッシュアップすることができるのと同時に、プロジェクトの協力者を募ることができるというメリットがある。

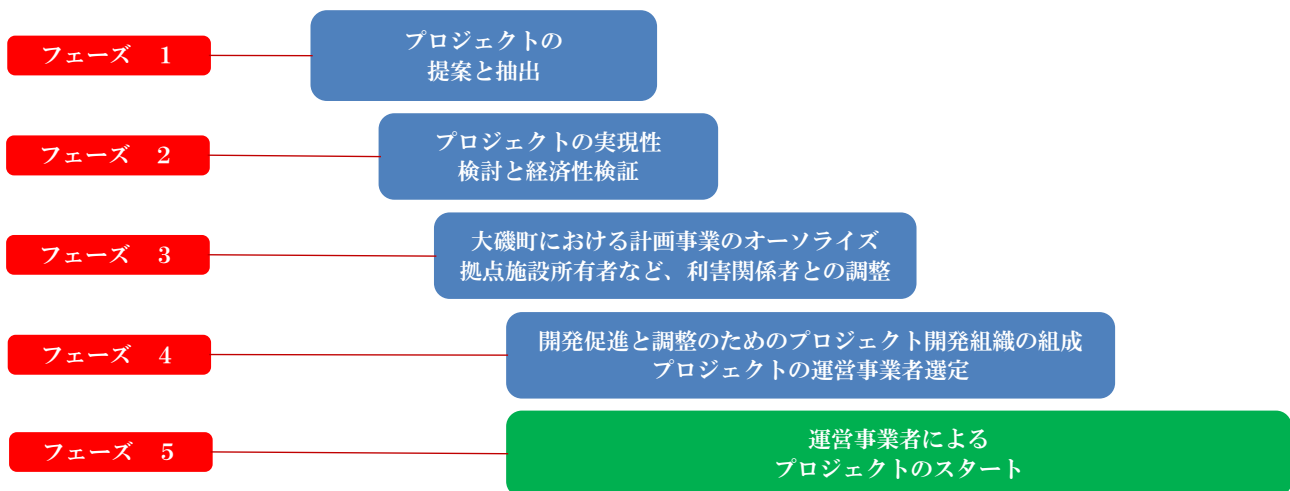
10 - 3. スケジュール

10-3-1. プロジェクトと資金調達の方法

(1) 大磯観光開発におけるプロジェクト・開発組織・経営および資金調達の相関関係

- ・今回の大磯観光開発提案においては、観光開発を行う上で最も適切と考えられるプロジェクトを提案・抽出した。(フェーズ1)
- ・これらの提案プロジェクトは実現性の検討ならびに実現可能な経済性についても検証が行われた。(フェーズ2)
- ・今年度の調査をもとに、大磯町庁内で計画事業をオーソライズすると共に、拠点施設所有者の意向に沿った計画事業の精査、大磯町民の合意形成を行う必要がある。(フェーズ3)
- ・それぞれ個々のプロジェクトを現実的に推進できる、資金調達に裏打ちされた、プロジェクト運営事業者を選考する必要がある。(フェーズ4)
- ・また選考されたプロジェクト運営事業者を大磯まちづくり全体の中での、観光開発促進ならびに調整する上で、上部組織となるプロジェクト開発組織を設立する。(フェーズ5)

大磯観光開発のフェーズ



スケジュール (案)

	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度
PR 戦略 ・回遊マップの作成 ・外国語 HP 作成	編集作業 編集作業	印刷発行	順次改訂	・	・	・	・
回遊性創出事業 ・レンタサイクル ・公共トイレ協力施設の拡充 ・案内誘導サイン ・無料 Wi-Fi 環境整備	企画 拡充 企画 企画	実験事業 第 1 期整備 実験事業	拠点整備 第 2 期整備 大磯駅前整備	運用開始	→	→	→
地産地消サイクル形成							→
拠点施設整備 ・旧池田邸 ・旧滄浪閣 ・大磯港賑わい交流施設 ・大磯海水浴場	所有者との交渉 所有者との交渉 事業計画 パイロット事業	歴史資産調査 事業者公募 歴史資産調査 事業者公募 設計 ・	改修・整備工事 公的法人 設立 改修・整備工事 ・	→	開業 開業 →	開業	→
景観誘導 ・大磯駅前広場	地元調整	協議会	ルール策定	事業実施	→	※修景事業は期間を 3 年～5 年に限って実施	
空き家・空き店舗活用	実験	リノベーション 事業の構築	公募		事業実施		→
(公社) 大磯景観・観光資源整備機構	組織検討 地元研究会	人選 研修	設立		活動		→

10 - 4. 課題

○合意形成

- ・今年度調査結果について議会への報告と、町民等への周知・取組みの認知向上を進める。

○次年度以降の体制

- ・次年度以降の町予算の確保
 - ・旧池田邸歴史資産調査、改修修復基準の精査についての専門家への調査委託、構造・設備等の調査
 - ・旧滄浪閣歴史資産調査、改修修復基準の精査についての専門家への調査委託、構造・設備等の調査
 - ・旧滄浪閣道の駅の企画設計業務
 - ・大磯港賑わい交流施設整備に関わる調整
 - ・大磯港賑わい交流施設については、補助金の利用する場合にあたってはSPCへの出資が必要となる場合がある、また施設要件の解釈により施設の変更が考えられる。(本調査内収支では補助金を前提としていない)。
 - ・事業主体となる漁業協同組合が事業性を精査しながら事業化を決断する必要がある
 - ・全庁的取組のための組織体制改変
 - ・旧池田邸、旧滄浪閣運営事業者選定業務関連予算(公募要項策定、選定委員会他)

○旧池田邸・旧滄浪閣の所有者との交渉及び契約業務

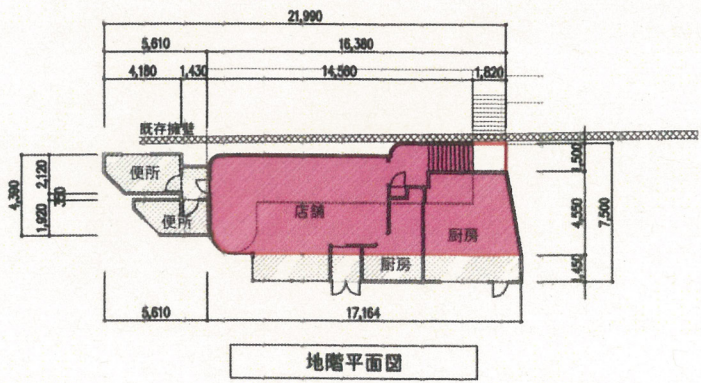
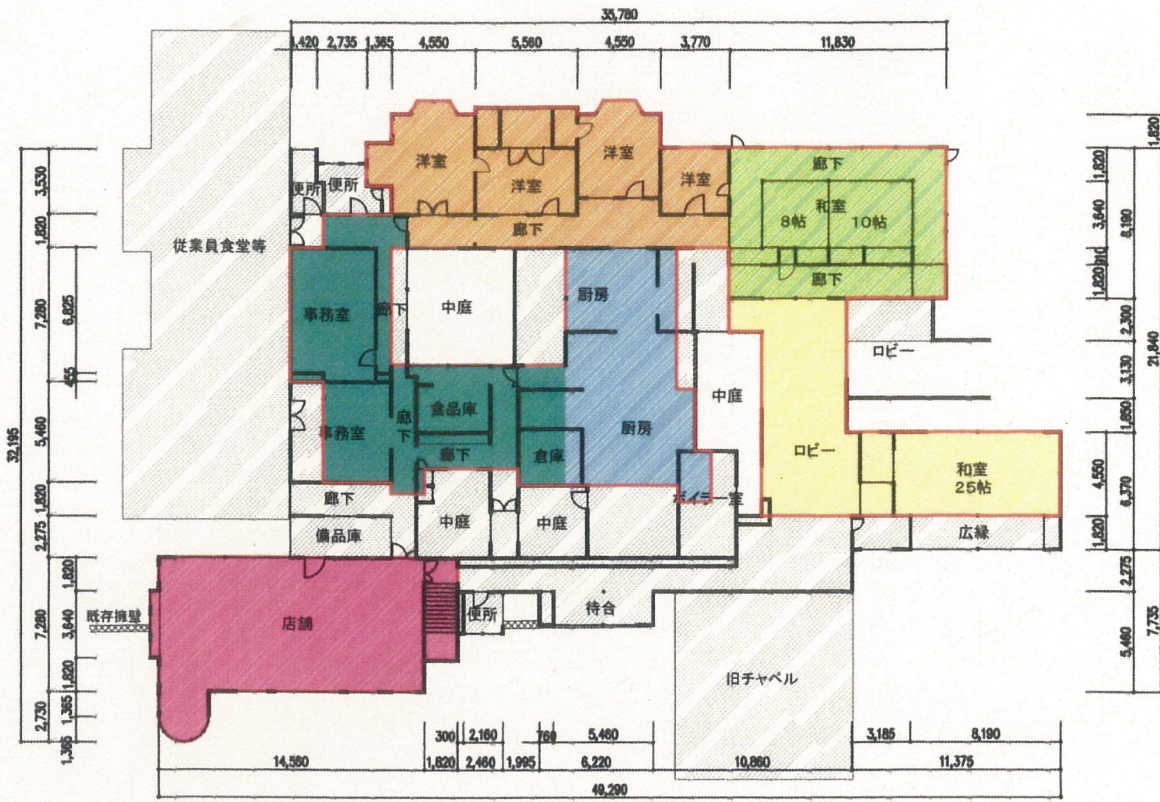
○(公社)大磯景観・観光資源整備機構の設立に向けた取組み

- ・組織形態の検討
- ・組織メンバーの選定やトップ人事
- ・事務所、及び事務局の人事
- ・基金の設立
 - ・出資者の募集
 - ・国等の大型基金からの出資要請

資料編

1. 旧滄浪閣関係資料

文化財指定内容区分平面図



現況平面図

凡例		既存部分撤去範囲
----	--	----------



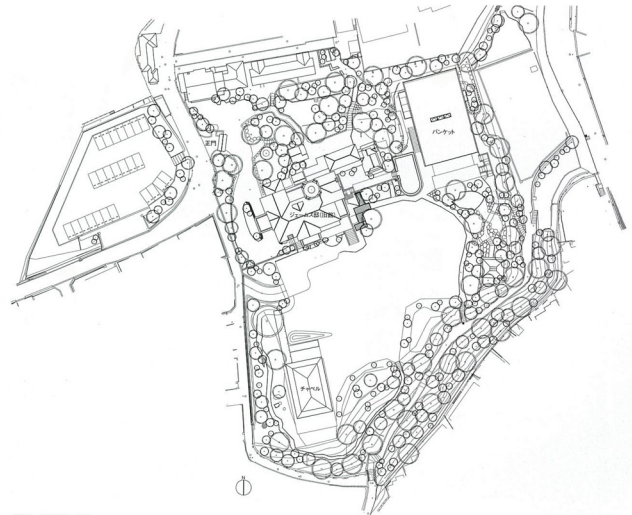
2. 旧池田邸関係資料

事例) ジェームス邸 (神戸)

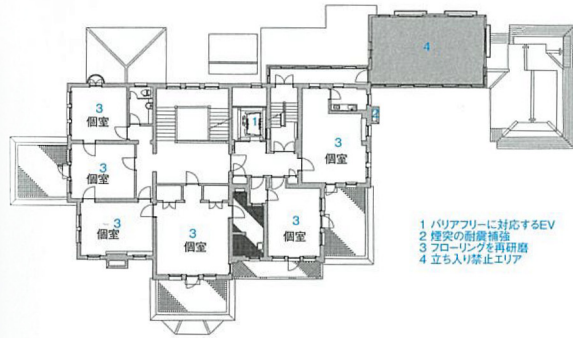
<http://produce.novarese.jp/jmt/>



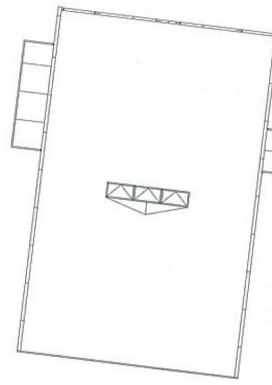
- ・昭和初期、英国人貿易商のアーネスト・ウィリアムス・ジェームスは塩屋地域において、私財を投じて約 23 万㎡の土地を購入し、55 棟の外国人用の住宅地を開発した。
- ・ジェームス邸は昭和 9 年建設。外観がスパニッシュスタイルの鉄筋コンクリート造、地下にはビリヤードルーム・バーラウンジ、1 階に玄関ホールと応接室、リビングルーム、ダイニングルーム、キッチン、2 階に 5 寝室が配置されている。敷地東側には葦葺の東屋、プールやテニスコートがあった。
- ・ジェームス邸は戦後、進駐軍に接收されていたが、昭和 27 (1952) 年にジェームスが亡くなると売却され、大企業の創業者が自邸とし、「望淡閣」と名付けた。その後、その企業の迎賓館として使われた。
- ・平成 5 年に大規模な修理がなされたが、その後、あまり利用されない状態が続いた。建物、敷地の利用については更地売却を含め、複数案が検討されたが、婚礼施設として利活用されることとなった。
- ・敷地は第一種低層住居専用地域に位置し、10 m の高さ規制があったが、建物の文化財指定(神戸市有形文化財)と用途地域の変更でクリアされた。
- ・現在所有は、三洋電機株式会社。



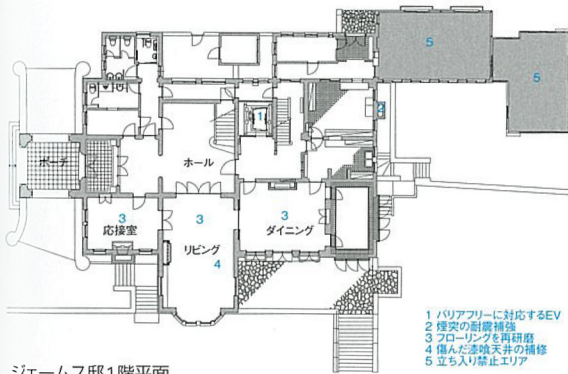
旧ジェームス家住宅	
住所	神戸市垂水区塩屋町 6-28-1
設計施工	竹中工務店
敷地面積	12,795.3㎡
建築面積	ジェームス邸本館：603.13㎡ チャペル棟：179.40㎡ バンケット棟：466.32㎡
延床面積	ジェームス邸本館：1,147.76㎡ チャペル棟：108.36㎡ バンケット棟：641.41㎡
階数	ジェームス邸本館：地下 1 階 地上 2 階 搭屋 2 階 チャペル棟：地上 1 階 バンケット棟：地上 1 階
構造	ジェームス邸本館：鉄筋コンクリート造・一部木造 チャペル棟：鉄骨造 バンケット棟：鉄骨造
工期	2012 年 6 月～ 11 月
文化財指定	2012 年 2 月 (市指定文化財 (建造物)) (年代：主屋、昭和 9 年 1 月 16 日上棟)



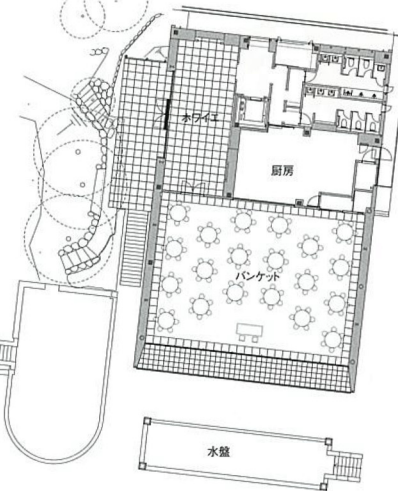
ジェームス邸2階平面



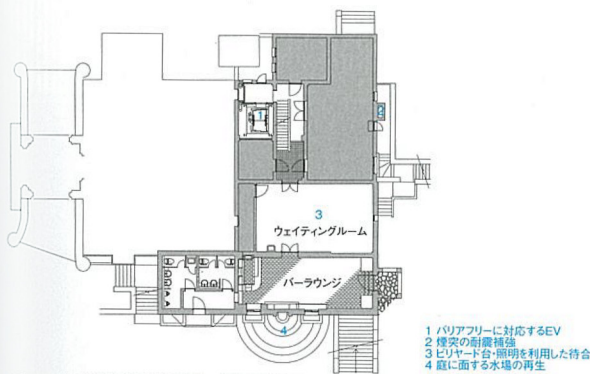
バンケット屋根伏



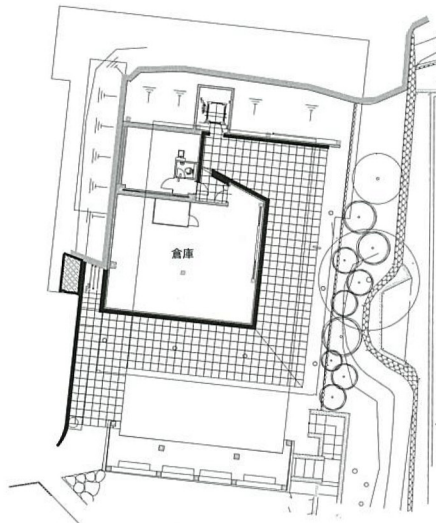
ジェームス邸1階平面



バンケット2階平面



ジェームス邸地下1階平面 縮尺1/600



バンケット1階平面 縮尺1/600

- ・結婚式は土日祝日を昼夜各1組に限定し、平日はレストランとして営業されている。
- ・文化財指定を受けたジェームス邸は、結婚式時の待合、着替えなどの他、レストラン、打ち合わせ場所、ゲストハウスとして利用されている。改造を最小限にとどめてももとの空間を極力保存している。・バンケットルームやチャペルは庭園部分等に新設された。メイン階段のステンドグラス、寄木の床、地下バーや洞爺の床のユニークなタイル（泰山タイル）、暖炉、天井装飾、照明器具などそのままの形を維持。
- ・庭園まで含め歴史資産全体を総合的に活用し、婚礼施設としながらも、文化財の価値を十分に保全したことが評価されている。

3. 大磯町所有美術品等リスト

本庁舎絵画一覧

受入年	タイトル	作者	種別	号数(縦×横 (mm))
H25	気	生方 純一	油彩画	F100号 (1600×1300)
H23	大磯・北浜の漁船	山本 彪一	水彩画	変形40号 (950×780)
H23	大磯漁港の午後	山本 彪一	油彩画	F8号 (455×380)
H23	青鳩の来る磯	山本 彪一	油彩画	F8号 (380×455)
H22	秋	太田 正弘	日本画	変形25号 (640×780)
H22	かわべり	太田 正弘	日本画	変形12号 (395×590)
不明	不明	岡田 謙三	油彩画	変形10号 (430×515)

教育委員会所蔵美術品目録

	題	作者	種別	所蔵先
1	草津温泉	上田 龍	水彩画	大磯町立図書館
2	黄山湧雲	丸尾 至	水墨画	大磯町立図書館
3	人魚	田島なす美	日本画	大磯町立図書館
4	秋色	本荘奈穂美	日本画	大磯町立図書館
5	舞	浜田台児	日本画	大磯町立図書館
6	バレリーナ	上田芳栄	油彩画	大磯町立図書館
7	少女	山口公子	油彩画	大磯町立図書館
8	赤いドレスの女	須田玲子	油彩画	大磯町立図書館
9	小樽の秋	菱間久米雄	油彩画	大磯町立図書館
10	碇泊「大磯港」	石井 行	油彩画	大磯町立図書館
11	天使に捧ぐ	安田外喜子	油彩画	大磯町立図書館
12	湖畔早晨	本荘起	油彩画	大磯町立図書館
13	ななかまど	本荘起	油彩画	大磯町立図書館
14	—	横地康國	油彩画	大磯町立図書館
15	ザボンの樹	横地康國	油彩画	大磯町立図書館
16	日々是好日	大塚晴吉	書	大磯町立図書館
17	—	日守高造	書	大磯町立図書館
18	江山満花柳	朝倉恭二(共心)	書	大磯町立図書館
19	春風萬里	片山哲	書	大磯町立図書館
20	—	山口幸恵	水彩画	大磯町立図書館
21	波	小嶋明峰	彫刻	大磯町立図書館
22	青韻	鯉越春湖	日本画	大磯町立図書館
23	コンポジション	安井丸男	版画	大磯町立図書館
24	西日	菅原才千司	油彩画	大磯町立図書館
25	おもい	鈴木桂子	油彩画	大磯町立図書館
26	稜線	加藤洵綾	油彩画	大磯町立図書館
27	ハリスト教会	脇 裕	油彩画	大磯町立図書館
28	投網	橋本虹子	油彩画	大磯町立図書館
29	碧い港	橋本虹子	油彩画	大磯町立図書館
30	大磯町長肖像	山口 洋	油彩画	大磯町立図書館
31	ギターのある静物	須田玲子	油彩画	大磯町立図書館
32	—	須田玲子	油彩画	大磯町立図書館
33	収穫	岡田寿子	油彩画	大磯町立図書館
34	静物	岡田寿子	油彩画	大磯町立図書館
35	天使の顔	岡田寿子	油彩画	大磯町立図書館
36	化粧	岡田寿子	油彩画	大磯町立図書館
37	バリの絵具屋	上田芳栄	油彩画	大磯町立図書館
38	—	上田芳栄	油彩画	大磯町立図書館
39	—	上田芳栄	油彩画	大磯町立図書館
40	歙斯堂	松本順	書	大磯町立図書館
41	—	山口幸恵	油彩画	大磯町立図書館
42	勾玉	古瀬恭良	彫刻	大磯町立図書館
43	追憶の静物	石井信行	油彩画	大磯町立図書館
44	スイングオーバー	古瀬恭良	彫刻	大磯町立図書館
45	機関区	安井小弥太	ペン画	大磯町立図書館
46	白い道	石井信行	油彩画	大磯町立図書館
47	大磯	横地康國	油彩画	大磯町郷土資料館
48	飛天	横地康國	油彩画	大磯町郷土資料館
49	狗子	安田靉彦	日本画	大磯町郷土資料館
50	高地の秋	山本丘人	日本画	大磯町郷土資料館
51	はしけ	武林敬吉	油彩画	大磯町郷土資料館
52	高麗山	堂場竹溪	水墨画	大磯町郷土資料館
53	作品(2点)	東山魁夷	スケッチ	大磯町郷土資料館
54	作品一括(190点)	山本瑛幾	日本画	大磯町郷土資料館

4. 空家調査アンケート票作成例

ご回答にあたってのお願い（案）

- 宛名の方、または代理の方がご回答ください。
- このアンケートで空き家とは、「人の住んでいない(寝泊りをしていない)住宅」をいいます。
- あてはまる回答の番号に○をつけ、()に具体的な数値等をご記入ください。

※注 住宅:大磯町内に所有されている住宅です。(以下同じ。)

問 1 所有されている住宅の種類と建築時期をお聞きます。

住宅の種類 1 一戸建 2 共同住宅 3 その他()	建築時期 (昭和・平成 年頃) その他 ()
--------------------------------------	-----------------------------------

問 2 所有されている住宅は空き家ですか?

- 1 空き家となっている。→(昭和・平成 年頃から空き家である。)→ 問 3以降へ
2 空き家ではない。 → 問 4以降へ

使用の状況 1 週末などに使用 2 月 1 回程度 3 年に数回 4 その他()

問 3 住宅が空き家となった理由をおたずねします。

1 転居のため 2 建て替えによる一時的な転居のため 3 転勤等で長期不在のため 4 賃借人の転居のため 5 相続等により取得したが居住者がいないため 6 相続人が決まらないため 7 その他()
--

問 4 住宅はどのような目的で使用していますか?

1 自宅として 2 週末や休暇等にセカンドハウスとして 3 賃貸住宅として 4 物置(トランクルーム)として 5 その他()
--

アンケート調査票

問5 住宅の維持管理については、誰が行っていますか？

- 1 所有者本人または家族
- 2 親類・知人
- 3 不動産業者などの民間業者
- 4 維持管理は行っていない
- 5 その他()

問6 樹木の剪定や雑草の刈り込みは行っていますか？

- 1 行っている
- 2 行っていない

問7 住宅の維持管理(樹木の剪定等を含みます。)の頻度について

- 1 年に(回)程度実施
- 2 (年)に1回程度
- 3 その他()

問8 住宅の維持管理で困っていることについてお聞きします。(複数回答可)

- 1 管理の手間が大変
- 2 管理を頼める人がいない
- 3 維持管理の委託料が高い
- 4 特にない
- 5 その他()

問9 住宅を賃貸することについてお聞きします。

- 1 賃貸する予定はない
- 2 現在、賃貸を検討している
- 3 将来的には、賃貸したい
- 4 その他()

問10 住宅を売却することについてお聞きします。

- 1 売却する予定はない
- 2 現在、売却を検討している
- 3 将来的には、売却したい
- 4 その他()

アンケート調査票

問 11 あなたの空き家を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか？（複数回答可）

- 1 リフォームに対する支援
- 2 空き家の有効活用に関する情報提供
- 3 公的な機関による借り上げ制度
- 4 不動産情報の提供
- 5 空き家の有効活用は考えていない
- 6 その他()

問 12 あなたの「年齢」と居住地をお聞きます。

年齢

- 1 30 歳未満
- 2 30 歳~39 歳
- 3 40 歳~49 歳
- 4 50 歳~59 歳
- 5 60 歳~69 歳
- 6 70 歳以上

居住地

- 1 大磯町内
- 2 神奈川県内
- 3 その他（道・府・県）

空き家対策についての要望や意見等について、ご自由にご記入ください。

ご協力ありがとうございました。

5. 大磯邸園利活用調査委員会記録

開催記録

第1回	平成25年12月1日(日)、12月21日(土) 場所:旧池田邸
出席者	○12月1日 猪股篤雄委員、平井ゆか委員、堀勇良委員 ○12月21日 後藤治委員、菅井克行委員、米山淳一委員 由井・磯崎(大磯町) / 菅、戸田(山手総研)

概要

・旧池田邸現地視察、現地における意見交換を実施。

第2回	平成26年1月22日(水) 場所:大磯町郷土資料館
出席者	猪股篤雄委員、菅井克行委員、平井ゆか委員、 堀勇良委員、米山淳一委員長、原大祐 由井・磯崎(大磯町) / 菅、山口(山手総研)

決定事項

委員長を「米山淳一」委員に決定した。

議事

- (1) 大磯町新たな観光の核づくり基本計画の紹介
- (2) 大磯町における景観・観光資源の再生・利活用検討調査 中間報告
- (3) その他

第3回	平成26年2月18日(火) 場所:横浜市開港記念会館
出席者	猪股篤雄委員、後藤治委員、菅井克行委員、平井ゆか委員、 堀勇良委員、米山淳一委員長、原大祐 由井・磯崎(大磯町) / 菅、山口(山手総研)

議事

- (1) 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(案)について
- (2) 旧池田邸・旧滄浪閣の利活用のあり方について
- (3) その他