

8-2-3. 景観重要建造物

- 大磯町景観・観光資源再生・利活用計画の拠点ゾーンに存在する邸園等について、その活用状況に応じて景観重要建造物や登録有形文化財等に指定して、情報を全国に発信するとともに、その保全と維持管理を確実なものにしていく必要がある。特に、県内で歴史ある街である横浜市、小田原市、鎌倉市、箱根町では登録有形文化財の指定に力を入れている様子が窺え、大磯町も町内の歴史的建造物の調査を再度行って指定を推進する必要があると思われる。また、まずは「大磯景観資産」に登録したい。
- 当面の候補としては次のような建築物が考えられる。
旧吉田邸、旧池田邸、JR 大磯駅舎
- 大磯町内には町指定の有形文化財（建造物）として旧滄浪閣・鳴立庵・旧島崎藤村邸の3件が指定されている。
- 神奈川県内の景観重要建造物の指定状況は以下の通りである。
横浜市独自の「歴史を生かしたまちづくり要綱」による認定歴史的建造物 88 件
鎌倉市 1 件 その他に条例に基づく「景観重要建築物等」33 件
相模原市 1 件
逗子市 1 件
大磯町 2 件（鳴立庵、旧木下家別邸）
- 神奈川県内の登録有形文化財は、88 カ所 161 件が指定されている。
(http://www.planet.pref.kanagawa.jp/bunkazai/bunkazai_sitei.pdf より)
横浜市 42、川崎市 4、横須賀市 10、平塚市 1、鎌倉市 14、藤沢市 9、小田原市 15、茅ヶ崎市 4、逗子市 2、相模原市 8、秦野市 3、伊勢原市 8、葉山町 2、箱根町 42、湯河原町 8、愛川町 3、大磯町 1（旧木下家別邸）（市町村名横の数字は <http://www.planet.pref.kanagawa.jp/bunkazai/search.htm> において該当した件数）

8-2-4. 景観重要樹木

- 自然環境の優れた大磯町では、拠点ゾーン等に存在する古木・大木を景観重要樹木として指定し、その存在を広報するとともに、町民ぐるみの維持管理を推進していきたい。「大磯景観資産」にも登録したい。
- 当面の候補としては次のようなものが考えられる。
旧東海道松並木（西小磯、大磯）ホルトノキ（高麗）
- 神奈川県内の景観重要樹木の指定状況は以下の通りである。
横浜市 65 件（日本大通の銀杏 65 本）
横須賀市 164 件
相模原市 1 件（市役所前通りの桜並木延長 1500m50 本）
平塚市 50 件（総合公園内のメタセコイア並木 50 本）
茅ヶ崎市 4 件（鶴嶺八幡の銀杏、菱沼八王子神社のタブの木、小出小学校の樟、本村のタブの木）

8 - 3. 大磯駅前広場の景観形成（街並修景）

8-3-1. 大磯駅前広場の位置付けと現況

①大磯の観光計画「新たな観光の核づくり」にとって、大磯の玄関の1つ、第一印象を形成するところである。

- ・看板類がないホーム風景は緑豊かで閑静なイメージを第一印象として電車を降りた人に感じさせる。
- ・電車を降りた時から大磯町の「おもてなし」が始まっている。

②大磯駅は歴史的建造物として別荘保養地のイメージを伝えている。

- ・大磯駅は1925（大正14）年築、温暖な大磯の地を思わせるオレンジ色の瓦葺の切妻の屋根が印象的な歴史的建造物である。
- ・2009年には経産省の近代化産業遺産に認定されている。
- ・駅に隣接する公衆便所等も屋根がオレンジ色の瓦で協調している。
- ・コンビニもフラットルーフの屋根形状であるのが残念だが、パラペットをオレンジ色のタイルで合わせている。

③閑静で緑豊かな環境だが

- ・駅前広場からは、南北に丘陵の緑（北の高麗山、東小磯緑地の斜面、南にエリザベス・サンダースホームの丘の緑）東に旧島津邸跡の屋敷林「島津山」の緑が間近に見え、西側に「松月」の和風のたたずまいや、駅前ロータリーの高木の緑も、緑豊かで閑静な郊外市街地のイメージを伝えている。
- ・これらの豊かな環境をもつ一方で、南側、東側の建物群は雑然とした印象を与えている面があり、閑静な市街地のイメージに相応しい修景が求められる。
- ・現在町が取得した旧島津邸跡地（大磯駅前用地）の利活用計画の検討が始まっており、駐輪場、交番、観光案内所等の再整備と、オープンスペースの整備が行われるよう検討中である。

8-3-2. 街並み修景の方針

- ・自然と歴史と文化豊かな大磯にふさわしい、落ち着いた閑静なイメージを伝える駅前空間をつくる。

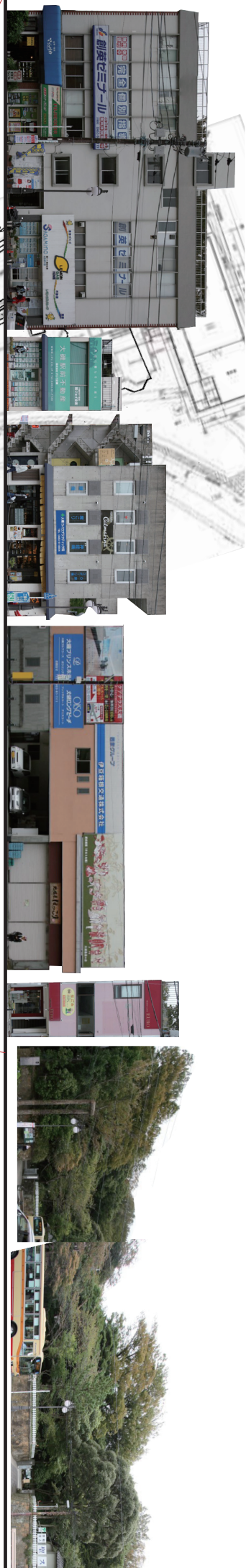
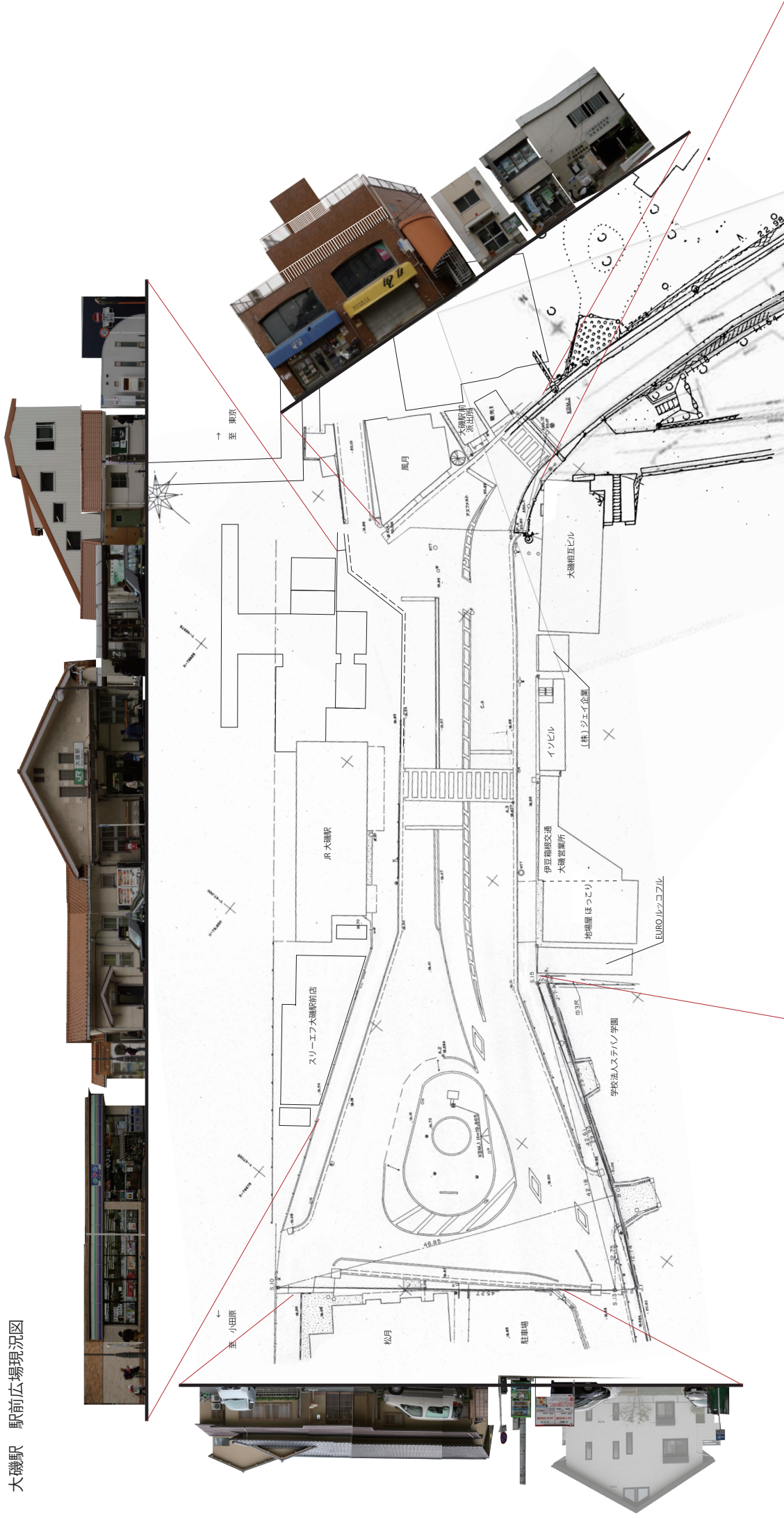
①南側の街並修景を関係者で協議しながら進める。

- ①広告看板類の位置、大きさ、色彩等修景誘導
- ②オーニングの形状や色彩の協調的統一
- ③外壁、色彩の協調

②東側町有地整備に伴い、官民の施設の一体的整備を行い民間建物、駐輪場、交番、観光案内所等を統一的に修景する。

③各宅地、各建物のおもてなしの心を表現するプランター等による緑化を行う。

大磯駅 駅前広場現況図



8-3-3. 街並修景の進め方

- ・大磯町景観計画、大磯町まちづくり条例にもとづき、駅前広場に面する地権者、テナント等による「地区まちづくり協議会」を組織化する。

1. 駅前景観まちづくり協議会（景観形成団体として）の組織化

2. 「地区まちづくり協議会」によるガイドライン策定と、町による認定

- ・「地区まちづくり協議会」の協議により、大磯駅前広場周辺地区の「大磯駅前広場景観協定（景観ガイドライン）」を策定し、協議会で締結する。町は大磯町まちづくり条例第 11 条にもとづき、「地区まちづくり協定」として認定する。また、第 12 条にもとづき、協議会活動に対する助成支援を行う。

3. 自主修景事業

- ・地区まちづくり協定にもとづき、各建物オーナーやテナントは以下のような自主修景事業を行う。
 - ・看板類の修景改修
 - ・オーニングの形状や色彩の協調的統一改修
 - ・プランターなどによる店舗前面の緑化

4. 時限的助成（3～5年）の検討

- ・まちは「大磯駅前広場景観協定地区」を大磯町まちづくり条例第 15 条にもとづき「推進地区」に指定し、第 16 条にもとづく「地区まちづくり事業」として、官民協働事業を行い、事業費の一部助成を行う。
- ・短期間で整備効果を上げるために、助成は期限を切った、時限助成（3～5年）とする。

8-3-4. 修景ガイドラインと修景イメージ

- ・屋外広告物については、県条例の自然系許可地域の基準（歴史的風土保存区域や風致地区、第一種低層住居専用地域などが該当）を参考に、大磯駅前にふさわしい基準を景観ガイドラインに定める。
- ・※印の項目については、特に大磯駅前の景観形成上重要であるため、県条例にはない独自の基準を定める。
- ・協議会と行政が連携した景観や広告物の審査体制等を構築することにより、担保性を高める。
- ・将来的には、屋外広告物条例に基づく独自の地区指定を視野に入れる。
- ・その他、オーニングの色調や形状の統一や協調、建物の外壁の素材や色調の協調などにより修景。

広告物の種類	内容
貸広告物※	禁止（自社広告物のみ許可）
屋上広告物	禁止
壁面利用広告物	高さは5m以下で2階窓下以下 1壁面5㎡以下 4壁面以下（表示面積の合計は20㎡以内） 壁面からはみ出し禁止
壁面突出広告物※	高さは5m以下で2階窓下以下で、壁面の上端をこえないこと 道路上の下端は地上2.5m以上（車道上4.7m以上） 出幅は建築物から0.6m以下 面積は1建築物1㎡以内（一面の面積ではなく、両面に表示があるときは両面の表示面積の合計面積）
広告塔・広告版※	禁止
窓面広告物※	禁止

修景イメージ



8 - 4. 空き家・空き店舗活用事業

8-4-1. 大磯町における空き家・空き店舗の現状調査

人口減少、少子高齢化、過疎化、限界集落化などが進行し、全国的に空き家が増加する傾向にある。神奈川県では県全体の空き家率は10.5%（平成20年住宅・土地統計調査）と全国平均の13.1%を下回っているが、湯河原町32.8%を筆頭に県西部や三浦半島での空き家率が増加する傾向にある。まず、大磯町における空き家・空き店舗について現状を確認する。

(1) 対象と調査方法

【対象】

駅と海水浴場を挟んだエリアを中心に旧東海道松並木までを対象エリアとする。対象町内は茶屋町、北本町、南本町、北下町、南下町、神明町。

【調査方法】

各区長に協力いただき空き家・空き店舗と判断される物件を集計した。また店舗兼住宅の場合でも店舗部分が閉まっている場合は空き店舗としてカウントした。

調査エリア内の町別空家分布状況（件）



(2) 結果と考察

空き家・空き店舗は戸建て住宅、店舗と店舗兼住宅の3タイプに分かれる。

このうち南下町と北下町はほぼ戸建て住宅である。

	住居	店舗	店舗兼住宅	合計
茶屋町	3	1	-	4
南本町	-	2	-	2
南下町	20	-	-	20
北本町	1	-	3	4
北下町	16	-	2	18
神明町	4	3	2	9
合計	44	6	7	57

- 南下町、北下町に空き家が多く、そのほとんどが細い路地の奥に位置し、道路付けが悪い、住宅が密集している、駐車場が無いなどの問題を抱えており、再建築不可の物件も多い。
- よってそのままを都合よく上手に活用してくれるアーティストのような人たちが望ましい。大磯市実行委員会には出店者から住宅、店舗、店舗兼住宅、アトリエ兼住居を探しているという問い合わせが多いためそういった情報とのマッチングが必要である。南下町、北下町ともに用途地域上は近隣商業なので店舗としても活用できる。
- 店舗兼住宅の場合、店舗部分と自宅がつながっており、活用には生活導線の確保、間仕切り・店舗部へのトイレ新設など施工コストなど手間がかかるために貸し出しに至らない。また借借人とのトラブル、権利関係から貸したがる傾向がある。①一旦借り上げる②イニシャルコストを投資する、などの役割を担うまちづくり会社などの信頼できる転貸者の存在が必要である。

8-4-2. 空き家の生じる要因・背景**(1) 空き家・空き店舗が発生する要因**

空き家・空き店舗が生じる要因や背景としては、次のような所有者側の要因が大きい。

- ①所有者が亡くなったりして空き家になった場合、相続しても登記の書類書き換えを行っておらず、次の所有者を特定することが難しいケースが多く、地方自治体の改修や撤去指導が難しい。
- ②相続などを背景に所有者が遠方に住んでいる場合などには日常的に使用しない住宅に対する所有者や管理者としての意識が乏しい。
- ③所有者が住み続けられなくなって転居したような場合でも、物置にしたり将来子供が何とかするだろうというような漠然とした理由で放置している。
- ④町外での事業が主となり、店舗を使わなくなる。後継者がいないため、店舗として使われなくなっている。
- ⑤先祖代々からの家屋敷を売却することへの抵抗や、他人に貸すことへの不安などからそのままにしている。
- ⑥高齢化等の理由で空き家・空き店舗を除却、あるいは改修して流通に回すなどの余裕がない。

こうした所有者側の要因に加えて、空き家の除却や活用が進まない理由には次のような制度や体制の問題もある。

(2) 除却や活用が進まない制度上の要因

税制上の優遇措置 老朽化して安全面で支障のある空き家になった状態においても、除却が進まない理由としては、除却費用の負担もあるが、都市地域においては空き家を除却すると、住宅用地にかかる固定資産税・都市計画税の特例措置の適用がはずれ、税金が上がって維持コストが増加することも大きな要因となっている。(ただし、大磯町においては都市計画税を徴収していない)

住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの小規模住宅用地や200㎡を超えても家屋の床面積の10倍までの住宅用地については特例措置(固定資産税及び都市計画税を1/6に減免)が適用される。この固定資産税等の特例措置の適用に関して、どのような土地を住宅用地として取り扱うかは法律に具体的な定めはなく市町村の判断に委ねられている。

しかし、平成9年の自治省固定資産税課長通知では「現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする」ことが適当とされている。つまり空き家になっても家屋が存在することが判断の根拠になっており、空き家を除却した跡地については特例措置が適用されないこととなる。

建築基準法の未接道宅地 今回の調査対象エリアに見られる事例でもあるが、建築基準法の接道要件を満たさない敷地であるため、現在の家屋を除却すると改築、改修などの根拠を失うことになり、除却をためらう要因となっている。

(3) 流通や活用が進まない体制上の要因

- ・所有者に、見ず知らずの他人に部屋を貸すことや、活用のために改修費用を負担することへの不安がある。あるいは、将来的に売却を検討しており、賃貸により権利を発生させたくない。
- ・所有者が空き家を活用する気になっても、現状では信頼して相談出来る体制が身近な市町村等の自治体に整備されていない。また、所有者の意向を尊重して活用を支援する制度も用意出来ていない。
- ・賃貸として活用するには水回り(便所、流し、浴室など)などの改修が伴うが、新たな改修費が捻出できない(既存の便所など水回りが、居住部・店舗部と共有のため個別に設置する場合等)。また家財道具、仏壇、荷物などが大量にあり、その整理が難しい。

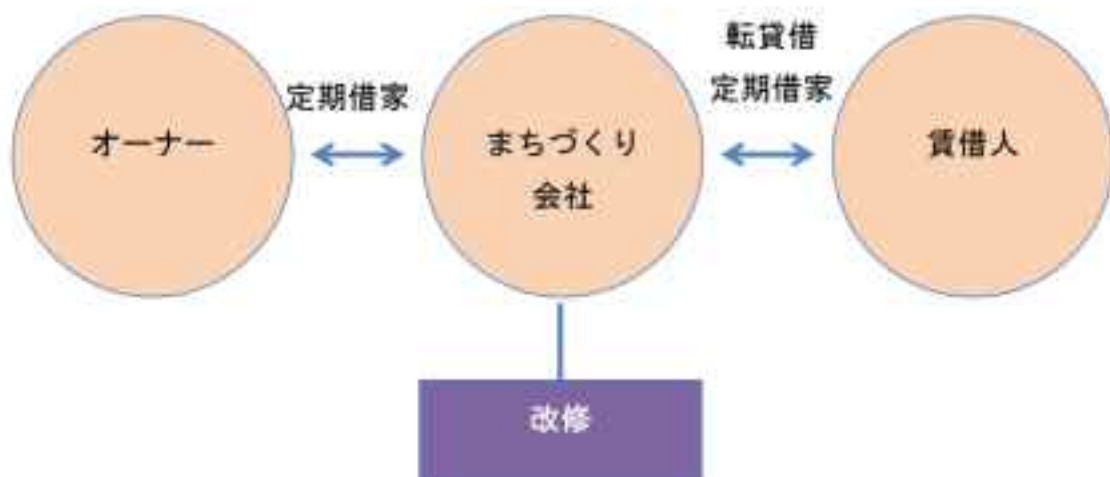
8-4-3. 空き家に起因する課題と活用の考え方

- ・大磯町においても現況調査をした地区を含め、その他の地区においても、空き家の発生が課題となっており、その対策を検討する必要がある。
- ・空き家に起因し、景観上の支障（街並みが歯抜けになる等）だけでなく、衛生上の問題（雑草の繁茂、ゴミの不法投棄等）、防犯上の問題（不審者の居住等）、防災面（火災や倒壊のおそれ等）の問題の発生が危惧される。適度な新陳代謝が行われないと街の価値が下がり、周辺の資産価値の低下を招く恐れもある。
- ・空き家は所有者個人の資産ではあるが、空き家が増えると以上の問題が起こることから、地域としてのソーシャルキャピタルであると考え、積極的に活用していくことが望ましい。
- ・また空き家活用は対象案件に価値や利益を与えるのみならず、案件を含む周辺エリアにどのような価値や利益をもたらすのかという視点で活用されることが望ましい。
- ・検討にあたっては大磯町の置かれている地域性から考えて活用方策を中核とする制度・体制づくりを検討する。

8-4-4. 利活用のケーススタディ

（1）本件における利活用の方針

- ①活用においては賃借人だけでなく地域にもメリットのある活用を検討する
- ②空き家再生の成功事例をつくることで他所有者の信頼を勝ち取り、次の空き家再生につなげる
- ③物件の契約は契約期間を明確にした定期借家契約とする
- ④オーナーと賃借人が直接契約するのではなく、まちづくり会社（今回の場合は大磯地域振興株式会社）が一旦借り上げ、改装後転貸する。
- ⑤改装費用をまちづくり会社が拋出することでオーナーは改装に必要な初期費用を持ち出さなくて済み、またまちづくり会社が入ることで家賃が必ず入ってくる。
- ⑥賃借人は改装された物件に入居できるので初期費用がかからない



(2) ケーススタディ対象物件の概要・現状

住所：大磯町大磯

用途地域：近隣商業

構造・用途：木造2階建て 70㎡ 店舗兼住居

30年以上前に酒場（月山）を運営されていた。やめた後は住居として利用していたが所有者が亡くなり後はしばらく空き家が続けていた。



(3) 利活用計画

「地元クラフト作家のシェアアトリエ + 大磯市のクラフトセレクトショップ」

アトリエと実販売を兼ねたクラフトショップ。シェアアトリエの住人だけでなく、大磯市に参加している作家物をセレクトして扱う。

一本路地を入るとはいえ駅近くという立地を活かし、大磯の新しい土産物店として機能する。庭のお風呂場を茶室兼ギャラリーに2Fをワークショッブルームとして活用できるため、新たなコミュニティスペースとしても期待できる。



8-4-5. 空き家・空き店舗活用の対応策

ここでは「空き家発生」から「管理不全」、「除却・滅失」、「跡地活用」にいたる各段階で必要な施策を検討する。

①「空き家発生」の段階

地域の活力を維持し、空き家の老朽化を防止するためには、空き家の発生から時間をおかずに流通や活用を促進すべきである。しかもその活用はなるべく地域のまちづくりの観点から支援していきたい。

そのため、まずは町による空き家の相談窓口を設置し、所有者のニーズに応える体制整備が必要であるが、所有者が様々な要因で空き家を放置する傾向が強いため積極的に流通や活用を希望するとは限らない。

そこで、相談を受けるだけでなく町の側から積極的に所有者に働きかける必要があるが、町の職員だけでは専門的な相談までは応じられないため、民間団体などと連携して、各種専門家などによるコンサルティング体制の整備を図ることが必要である。

コンサルティング体制の整備については、京都市の事例のように相談から改修の指導、活用事業者や新たな居住者の誘致などを行う民間組織を育成し、町と連携する仕組みを構築する必要がある。大磯町の現状においてはその受け皿の可能性のある民間組織は前述したように大磯地域振興株式会社であり、この組織を強化して大磯景観・観光資源整備機構に発展させることを考えたい。

こうした体制を整備した上で、町はパンフレットやHPなどを活用して空き家の所有者向けに施策を発信していくことが重要である。

②「空き家活用」の段階

空き家（住宅）は畳敷きの和室や、セルフビルドによる空間づくりに取組めるなど、新鮮な魅力ある物件でもある。物件情報を適切に需要者に届けることで、若い人、クリエイター等など、様々な人の需要を発掘していくことができる。適切な情報流通ルートに物件情報を流すことが重要となる。

官民連携組織等の公的主体、NPOなどが空き家賃貸物件の改修や使用状況について調整、指導を行う、官民連携組織など信頼できる者が仲介し、あるいは借り手となり、居住者あるいは使用者に転貸する形で、家主及び借り手の不安を和らげる必要がある。

その他対策例・住宅兼空き店舗は、便所や手洗いを空き店舗内に新設して、新たな借家人を募る。

- ・定期借家の手法を活用して、家主、借家人双方に合理的な貸家とする。
- ・水回りの改修費用について、低利あるいは町が無利子の融資を行う。

③「管理不全」の段階

管理が適切に行われないうちで放置された空き家は、老朽化が進むと同時に防災、防犯、衛生、景観などの面で周辺環境に影響を及ぼし、地域のコミュニティ活動等にも大きな影響を与える。また、住宅が密集するエリアでは空き家を撤去し、緑地などに活用する方が周辺住環境の改善につながる。これまでの空き家条例の大半がこうした管理不全対策を目的としている。

空き家条例では、こうした空き家に対して、「所有者調査」、「所有者等に対する助言・指導」、「所有者等に対する勧告」、「所有者等からの意見聴取」、「命令」、「命令に応じない場合の行政代執行」という手順を踏むケースが多い。この命令には除却を含むことを想定している。

なお、所有者等を確実に知ることが出来ない場合においても、老朽化が進行し、著しく保安上危険、または著しく衛生上有害と認められ、緊急安全措置が必要なときは、建築基準法第10条に基づき特定行政庁による「公告を前提とする代執行」という手続きもある。しかし、大磯町の場合には建築基準法の特定行政庁ではないため、この手段をとる事は出来ない。

大磯町の空き家条例の場合、こうした管理不全対策を用意しておく必要はあるものの基本的には流通や活用を基本として対策を構築すべきであろう。

④ 「除却・減失」の段階

管理不全の段階での対策として除却命令までを含んで示したが、所有者等が自発的に除却してくれるのが望ましいことは言うまでもない。

国土交通省では空き家対策を拡充する方向にあり、「空き家再生等推進事業」などの社会資本整備交付金を活用した対策を進めている。こうした事業では除却への支援が用意されているが、人口減少市町村に限定されるなどその対象エリアは限られている。

こうした国の支援を背景に、空き家条例に基づき所有者が空き家を除却する場合の支援などを用意する自治体も増えているが、除却にあたっては前述したように固定資産税等の特例措置（建付地（家屋が建っている土地）は固定資産税が1/6の軽減措置があり、空地にするとそれぞれ6倍の税を納めなければならない）など制度上の課題もある。

そこで、これまでの空き家条例等に事例はないが、跡地の活用を前提に期間を限って固定資産税の特例措置を除却後も継続する制度を独自に検討してはどうだろうか。これは新たな財政的負担を伴わない除却の支援施策として有効な措置と考えられる。

⑤ 「跡地活用」の段階

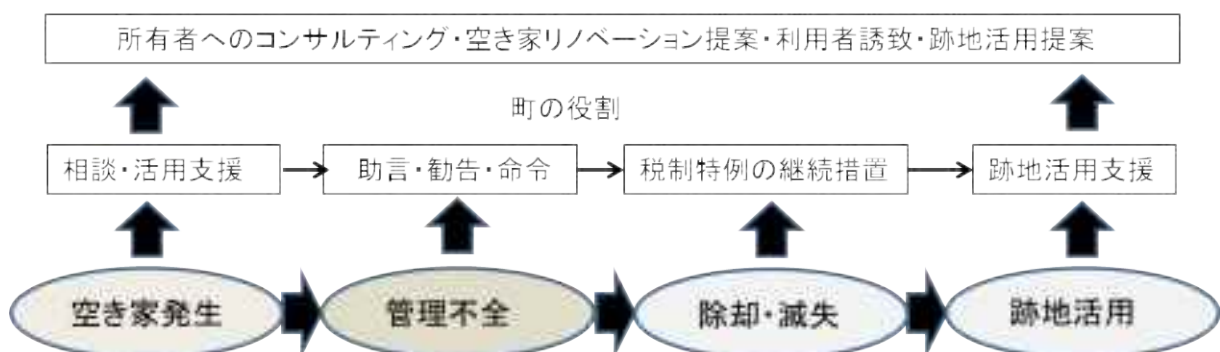
空き家が除却されたとしても跡地が有効に活用されないまま放置されると周辺環境への影響は残る。そこで跡地が空き家の活用と同様に住宅用地などとして有効に活用出来るように民間組織などと連携して支援していく必要がある。また、空家を取壊し、空地を緑地や広場など近隣で使える土地（借地公園や、児童遊園等）にすれば固定資産税を住宅用地と同様に軽減する措置を取るなどの対策が考えられる。空地の整備と管理は町内会の指導のもと行う。周囲に空家活用事業があれば、その事業と連携して空家収益の一部を空き地整備に廻す方法も考えられる。撤去費用の補助も検討する。（例：足立区など先行事例がある）

京都市の空き家条例では跡地の活用を盛り込み、円滑な活用が行われるための支援策を検討している。その施策としては、跡地を地域の広場や菜園、コモンスペース等として共同利用・管理する場合に跡地の整備や運営等を支援する仕組みを検討している。

こうした際の跡地の利用方法は地域のニーズを踏まえて柔軟に対応する必要があり、NPO等の民間組織による運営管理なども積極的に活用すべきであろう。また、近隣住環境の向上が見込まれる地区を、予め調査によって定め、地域の町内会等に働きかけていくことも必要である。

■空き家条例に基づく施策の概要

官民連携組織の役割



8-4-6. 空き家の活用を支援する体制と取り組み

空き家の活用を支援する体制づくりが重要であり、条例で施策の基本的な枠組みを用意するのは町行政の役割であるが、実際に所有者等から相談を受け、改修や活用事業者を斡旋するなどの支援を行うのは（仮称）大磯景観・観光資源整備機構などの官民連携組織が望ましい。当面は大磯地域振興株式会社などでモデル事業を進めながら体制づくりと支援の取り組みを発展的に推進するのがいいだろう。

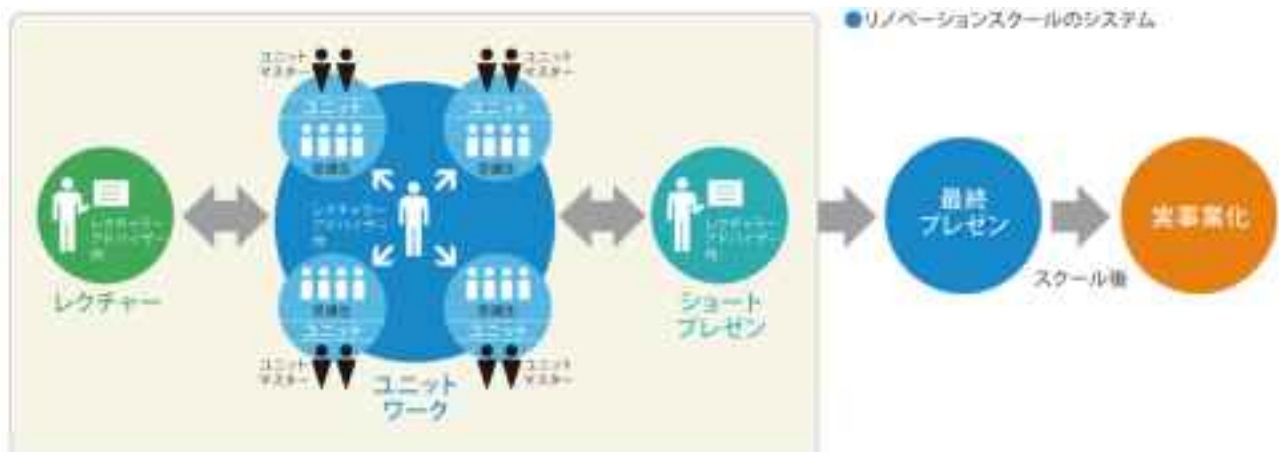
こうした官民連携の体制づくりを進めながら、空き家活用に関心のある個人、事業者などを結集していく取り組みとして北九州市で行われているリノベーションスクールの取り組みが参考になる。

東洋大学の客員教授であり都市再生のプロデューサーでもある清水義次氏が2010年に北九州市からの依頼を受け立ち上げた「小倉家守構想」の取り組みでは、リノベーションスクールを実施し、様々な遊休施設のリノベーション事業を具体的に展開している。

リノベーションスクールでは、遊休資産活用の不動産オーナーから具体的な事例を提供してもらい、事例毎にユニットを作ってユニットマスターと称するリノベーターたちの指導のもとに活用事業をプレゼンテーションする。

所有者がその提案を見て、その可能性や改修費用の負担などを検討し、実際の活用事業者とのマッチングによる事業化が行われる。

リノベーションスクールとは、こうした組みを通じて持続的な人材養成と実際の活用プロジェクトを創り上げていく取り組みである。こうした事例を参考にして空き家活用のネットワークを形成することにより、所有者等の信頼を得ていくことが重要である。



出典：リノベーションスクールレポート 01 - 04（一般社団法人リノベーションまちづくりセンター発行）

8-4-7. 大磯町における空き家の活用等に関する条例の検討

(1) 空家活用条例の必要性

空家の放置により、倒壊事故、犯罪、火災などの危険や、景観上の問題を生じさせることが懸念される。空き家の増加に対して、地方の自治体を中心に空き家の適正管理を目的とする空き家条例を制定する事例が増加している。空き家条例の目的は、空き家の放置による倒壊事故防止、防犯、火災発生の防止などが主たるものであるが、中には景観保全や空き家を活用したまちなか居住の推進などを目的とするものもある。

空き家条例の内容としては、空き家の所有者などの責務を定め、自治体が適正管理のための助言・指導などを行うことが基本となっている。こうした指導にも関わらず適正な管理が行われない場合には必要な措置を勧告、命令し、命令に従わない場合においては行政による除却等の代執行まで規定する事例も増えてきている。

現在までの条例制定の主流は、空き家の適正管理から除却・更地化を終着駅とするものである。空き家の活用を図るための条例の先行事例としては、平成23年10月1日施行の「松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住の推進に関する条例」が、まちなか（中心市街地活性化基本計画のエリア）における居住促進等を目的として空き家を活用する取り組みに対する支援を規定している。おそらくこれが最初の事例であろう。しかし空き家の流通促進や活用を促進する条例はごくわずかな事例にとどまっている。

(2) まちの活性化に資する総合的な空家活用条例

平成25年12月24日に公布された京都市の「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」は、従来の先進事例を踏まえてより総合的な条例として制定されたものである。その特徴は、条例で市長が空き家の活用が円滑に行われるような施策や環境整備を行うとともに、空き家をまちの活性化のために活用する場合に支援することを規定していることである。

具体的な支援策としては、活用のための技術、資金、法律、相続対策などの各分野にわたるコンサルティング体制の整備や京都市景観・まちづくりセンターと連携した京町家再生のための融資プログラムの推進などが検討されている。

京町家に関しては、従来から京町家再生研究会の活動が活発であり、町家の再生をサポートする京町家ネットとして発展している様々な民間組織の活動や、アレックス・カー氏などによる民泊事業としての町家の活用など先駆的な取り組みや活動事例があり、京都市の支援はこうした民間組織の実績に裏づけされていることも大きい。

また、京都市条例では空き家のみならず空き家を除却した跡地の活用についても定めている。その支援としては空き家と同様に地域のまちづくりの中で活用する場合には、除却に加え、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討している。

国においても空き家の除却を支援する制度などを整備しているが、住宅用地に関する固定資産税などの特例措置の適用が所有者に除却を思いとどまらせる要因となっている。京都市条例においてもこの税制上の課題について認識はしているものの税制そのものへの対策までは踏み込んでいない。税制運用に関する市町村の発議が必要である。

9 章 PR 戦略

(1) 目的

- ・大磯町における景観・観光資源の再生・利活用事業を企画・プロデュースする官民連携組織を設置し、大磯町の魅力のアップやブランド発信を通じて観光振興を図るための方策においては「地元説明」と「内外からの顧客誘致」を効率的におこなうことをPR戦略の目的の中に据える。

(2) 目標

- ・立地条件と交通アクセスから考えて、顧客は車による「国道1号」「西湘バイパス」経由と「JR大磯駅」が考えられるが、立ち寄りでは無く、大磯をターゲットとして来客数を増加させる。
- ・訪問者数は当初5年間で一日平均500人として年間で182,500人を目標とする。(現在、統計上大磯への観光客数は一日平均約2,000人となるが、重複カウントを含むと考えられること、こゆるぎの浜ゾーン、大磯邸園文化園ゾーンへの観光客に特に着目した目標とすること等を考慮し、仮定値として設定)
- ・この年間、訪問者数が大磯町におとす金額を飲食とお土産等で5,000円/一人と設定して年間で912,500,000円の直接経済効果を目指とする。
- ・訪問者数の増加とにぎわいは、自然発生的にさまざまなビジネスを誘発してゆくの、当初5年間はかなり充実した「告知」が必要となる。

(3) 観光資源の情報収集

- ・観光資源ならびに計画されるプロジェクトの情報一元管理を組織的におこなう。商工会・観光協会等の力を借りて情報一元化プロジェクトを発足させる。
- ・収集される情報は属性、ジャンル毎だけではなく、行動する「人」の趣向・動向別(遊び、暮らし、食、農、運動、宿泊等)に収集する。
- ・収集された情報をデータベース化、関係者がすぐに情報を取り出せるようにするとともに、人の趣向・動向別に効率的な告知方法を行えるよう、相応しい情報ルートや時間帯、場所などを分析する。

(4) 告知

- ・「大磯に行くとか何か有る」と思わせる、単純明快ながら繰り返し読める「印刷物」の発行。
- ・「印刷物」による地道な告知活動、印刷物を駅前配布、大磯だけではなく都心のターミナル駅での配布等をおこなう。
- ・配布には業者等を使わずに、町の人達でおこなう。これにより、地域全体で誘致活動に対するコミュニケーションを発生させる。
- ・印刷物の配布と同時にHPも立ち上げるが、限定テーマ毎に個別にHPを立ち上げるのではなく、コンセプト、運用を一体的に考え、情報源の一元化、関連情報へのアクセス誘導を図る。
- ・フェイスブック、ブログ等は意識的に立ち上げないで、訪問した人達が自然発生的におこなうのを待つ。
- ・印刷物については外国語のダイジェスト版を用意する。
- ・HPについても外国語版を作成する。

(5) イベント情報の発信

- ・イベント毎に情報が「情報一元化」組織に入るように横の連絡を常におこなう。
- ・新聞・雑誌・TVの取材に対して「情報一元化組織」が対応できるようにする。これにより効率的なPRが可能となる。

(6) 広報組織の組成

- ・「情報の一元化」が成功するかは、どこまで組織化できるかによるので、まずは「広報組織」を作るところから始まる。

10 章 官民連携組織

10 - 1. 官民連携による景観・観光資源の再生利活用の推進

10-1-1. 官民連携組織の必要性と役割

- ・既にみてきたように、大磯の景観・観光資源の整備は様々な局面がある。特に官民連携には、拠点整備における官民連携と、それら拠点整備を長期的視点から俯瞰して事業の調整や誘導を行うエリアマネジメントにおける官民連携が想定される。

(1) 拠点整備における官民連携

- ・大磯町における新たな観光の核づくりにおいて官民連携が必要とされる理由は、観光振興に資する拠点として活用を想定する歴史的建造物等が公有資産ではないため、官民連携による活用（私有資産の活用を促す手法を検討すること）が前提となるためである。財政的な理由から、歴史的建造物等を大磯町が取得することは極めて難しい。
- ・私有資産を活用する場合、「規制・誘導」による手法、「純粋民間事業」による手法が考えられる。
 - ・規制・誘導による手法は大磯町においては例えば都市計画による規制が検討されているが、8章で検討したように、十分な規制が行えない状況にあることから、民間事業者による拠点整備や事業環境改善を誘導することが難しい。
 - ・純粋民間事業による事業は、古い町家を活用した飲食店や食品店等、東海道沿いの地域資源を活用した事業が大磯町においても部分的に見られる。しかし今回活用を想定する邸園資産等は規模が大きく、歴史的価値が非常に高い資源であることなどから、大きい初期投資負担が可能で、歴史資産としての価値を維持しながら経営を持続する経験とノウハウを持ち合わせた民間事業者を募る必要がある。
- ・これらから、大磯町における新たな観光の核づくりにおいては邸園資産を所有する民間事業者とそれを活用する民間事業者を連携させるために官民連携が必須となる。
- ・より一般的には、官民連携により適切な主体が事業リスクを分担したり、ノウハウを発揮することにより、効率的な経営を実現することができる。

(2) エリアマネジメントにおける官民連携

- ・大磯町の地域特性の核となる貴重な歴史的邸園資産（旧吉田茂邸、旧池田成彬邸、旧滄浪閣をはじめとする多くの大規模邸園）、地域資源等が集積し、大磯港を中心として先駆的な活動や地元人的資源の蓄積がある「邸園文化交流園」を中心とするゾーンは、今後の大磯町の新たな観光の核づくりにおいて、取組み初期の動きづくり、大磯ブランド形成にとって重要な場所である。
- ・総合的取組とするため、この「邸園文化交流園」を中心とするゾーンにおいて、①「PR戦略のプロデュース」、②「回遊性創出事業のプロデュース」、③「地産地消サイクルの形成による町内経済循環の推進」、④「食の拠点施設整備事業の企画調整支援」、⑤「景観誘導」、⑥「空き家・空き店舗の活用推進」の6つの取組みを中心とするエリアマネジメントを通して施設整備・地域の環境整備を推進していくことが望ましい。
- ・このエリアマネジメントには官民連携が不可欠であり、拠点形成のノウハウを持つ民間企業、エリアの価値向上の受益者となる大磯町民、大磯町や地元の活動団体等多様な主体が携わる必要がある（10-2 参照）。
- ・官と民、営利事業者と非営利事業者、対象とする分野の違う専門家が集まり、多様な価値観を持つ人が対話をすることにより、より望ましい取組のあり方や、個別には発想し得なかった課題解決手法を実現することができる。
- ・また次ページにまとめたように、エリアマネジメントは総合的（本検討においては6つの取組みに整理した）に推進することが求められ、官民の多様な主体、専門家等が連携し取り組んでいくことが必要とされる。