

第二部

観光地再開発について

毛塚 宏



1 観光地再生を考える上で
のやっかいな問題

(1) やっかいさとその背景

観光地再生を考える上で、のやっかいな問題とは抽象的に言いますと、再生の必要性があまり認識されてない、もしくははされていても、再生が進まない。あるいは関係主体の連携が進まないということだと思います。

具体的に問題の背景を考えてみますと、内的側面としては再生意識が欠如している、あるいは合意形成が進まない。これは利害や権利の調整の問題だと思えます。それから人材、土地、資金、技術等の不足、推進の仕組みや体制の未整備なども考えられます。外的側

面としては制度の不備や運用上の制約などがあると思えます。

(2) 観光事業の弱みと強み

観光地の再生を考える前提として観光事業の「弱み」と「強み」を整理しておきたいと思えます。

① 地域資源に依存する傾向が強い
これは当たり前かなと思いますが、この弱みは、製造業と違って、生産、在庫ができないことです。でも、その地域ならではのブランドづくりの素材になるという強みになります。

② 地域総体が観光対象となる

今は、観光地、あるいは観光資源だけを観光するのではなく、地域の総体が観光の対象となる時代です。その方向付けは難しいですが、これも、やりようによってはブランド形成の素材になるという強みにもなります。

③ 観光交流人口が増える

早川の研究の中にもありましたように、どんどん観光客が増えるのがいいのかというと、増えることによりマイナスの影響も発生し、そのコントロールが難しいということもあります。その一方、新たに地域に二次市場が形成され、例えば地産地消などの機会が増える

という利点もでてきます。

④ 利用変動が大きい

観光は曜日変動、季節変動といった利用変動が大きく、この点が少なからず観光地や施設を経営していく上でリスクになるという弱みがあります。しかし、この変動を逆手にとって、オフの魅力を積極的にアピールすることも可能です。

⑤ 経営基盤が脆弱

観光事業の経営基盤は概して脆弱です。これは当然経営リスクにつながりますし、体質的に公的依存度を高めることにもなります。

施設単位でそろばんを弾くのを「小さなそろばん」と言うときと、地域という単位で「大きなそろばん」を弾くということと、地域の活性化に結びつけていくことも可能です。

⑥ 関連分野が広い

観光事業には関連分野が広いという強みがありますが、その強みを活かすには総合的、複合的な取り組みが必要となります。それはなかなか難しいことですが、賢く取り組めば、本来の意味での地域活性化の原動力になりえます。

以上のような点が観光事業の弱みであり、強みだと思われれます。

(3) 公と民の関係の再構築

いろいろな所で「地域再生を目指す観光地の再生には、行政主導ではなく、民間との連携・協働、民の主体的な取り組みが求められる」と言われています。又、国の方は最近「新たな公^{おちや}」という呼び名で、公的価値を含む私の領域や公と私の中間的な領域に活動を広げて、地域の活力を維持・増進する必要性を言い出しています。例えば、NPO的組織による活動やコミュニティ・ビジネス的な感覚で取り組む活動など、そういう領域の取組みを増やしていきたいということとです。こうした状況も勘案しつつ、公と民の関係の再構築に焦点をあてて、観光地の再生を考えてみたいと思えます。

具体的に「公と民の関係」から見たやっかいな問題とは何か。例えば公の問題で言いますと、公共空間が有効に利用されていない。公共事業が公益的利益を阻害しているといったことがあげられます。公と公の関係で言いますと、同じ公の空間ながら連携が進んでいない。

公と民の関係で言いますと、隣接する公共空間と私的空間が疎遠な関係にあって連携が進んでいない。

い。あるいは公共空間への民間の参入を損ねてしまっている。

民の問題でも、民間が公共的利益を阻害している場合も少なくありません。民間の理解が得にくい景観問題などがその典型かと思えます。

民と民の関係の問題にしまして、隣接する私的空間の連携が進まない等々があります。

公と民の関係から見ても、いろいろな問題が存在しているということで、こういった視点から再生、再開発について考えてみたいと思います。

2 主なやっかいな問題とその対応

(1) 空き家・空き店舗

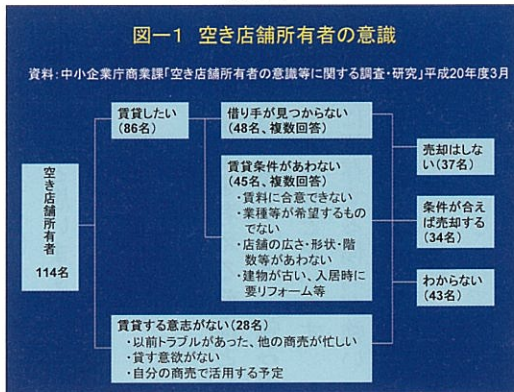
空き家・空き室のやっかいな問題は、本来、「私」の問題ですけれども、空き家・空き室がたくさん出ることによって、町中の空洞化が加速されます。観光的な側面で見ると、地域益（「賑い」とか、その観光地が持っている「イメージ」）が低下します。問題として、所有者の意向に関わる情報の共有が進んでいない、土地の権利移転

が進まない、再生の支援体制がなかなか整わないなどがあげられます。こういう問題は、「私」の問題ではなく「地域」の問題として対策を講じる必要があると思えます。

資料1は中小企業庁が全国的に実施した調査の一部です。空き家・空き店舗の所有者に聞いたところ、「賃貸したい」という人は60%位、残りの40%が「賃貸する意思はない」と答えています。「賃貸したい」という人でも「借り手が見つからない」、「賃貸の条件が合わない」と答えています。

「賃貸する意思はない」と答えた人は、「以前トラブルがあった」、「貸す意欲がない」、「自分の商売で活用する予定」などの理由をあげ

資料1



資料2

表-2 伝建地区における空き屋の実態

資料：岩井正「伝建地区の現状と課題—伝建地区全国アンケートからみたまちづくりのサステイナビリティ」

調査結果 (調査対象80地区の内、53地区回答)
地区の人口変化と空き家の増減 人口減少 (30地区)、変化無し (8地区)、増加 (3地区) 空き家が増加 (25地区)、変化がない (14地区) 空き家が減少 (1地区)、無回答 (13地区)
観光客の変化と空き家の増減 観光客が増加 (16地区)、減少 (7地区) 観光客が増加地区の内、空き家増加 (7地区)、変化無し (4地区)
伝建地区の住民のまちづくり意向 純粋に住居として保存 (22地区)、利活用して保存+観光 (33地区)、観光主体で進める (0地区)
店舗の変化 店舗が増加 (17地区)、変化無し (2地区) 店舗が増加地区の内、飲食店増加 (17地区)、みやげ物店増加 (10地区)

ています。最終的に「売却はしない」という方が3割、「条件が合えば売却する」が3割、「わからない」が4割。こういうふうには空き店舗、空き家の問題は複雑です。

資料2は、歴史的な街並みと言われる伝建地区（伝統的建造物群保存地区）の実態です。地区の人口変化と空き家の増減をみてみると、かなり人口減少が進んでおり、空き家も増加しているということがわかります。

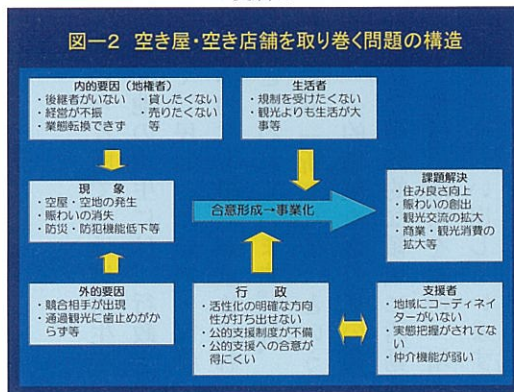
観光客の変化と空き家の増減の関係では、観光客が増加している地区は多いですけれども、観光客は増加していても空き家が増加している地区も少なからずあります。また、伝建地区の住民のまちづくりの意向は「空き家を活用して

保存するだけでなく、観光的にも活用していきたい」という考えが圧倒的に多くなっています。それから店舗の変化で見ますと、店舗が増加した地区が多いという結果になっています。

伝建地区に指定はされたけれども、人口減少は止まらない、空き家が増加している。こうした状況を放っておきますと、伝建地区の空洞化が進み、歴史的な町並みの保存も難しくなってしまう。

資料3は、空き家・空き店舗を取り巻く問題の構造を示したものです。なんとかまちなかの空洞化をとり戻したい、観光地の賑わいを取り戻したいということで、合意形成に向かわなくてはいけないのですが、観光に直接関係のない生活

資料3



者の中には「規制を受けたくない」「観光よりも生活が大事」という意見があります。また、外部との関係では競争相手が出現したり、通過観光に歯止めがかからないといった状況の変化も考えられます。

活性化の明確な方向が打ち出せないとか、公的支援制度がなかなか整えられない等の行政の問題、支援者が地域の中に得られないといった問題もあります。住み良さの向上とか、賑わいの創出、観光交流の拡大が望まれています。なかなか進まないのが実態です。

まちなかの空洞化に歯止めをかけるためには、まちなかの住み心地や活気・賑わいの回復が重要であることは言うまでもありません。では、観光という側面からそれが解決できるかというと、それは容易ではありません。やはりまちづくりの問題として考えなくてはいけなくて、観光的活用はあくまでもその一助ということだと思いません。

そういう状況の中で、具体策としては、空き家・空き店舗の実態や所有者の意向を把握し、貸し手と借り手の情報を地域で共有していくことが望まれます。また所有者の権利調整、空き屋・空き店舗の具体的な再生、それをサポート

する支援制度、そういったところに対策を講じていく必要があります。

ここで幾つかの支援体制の事例を紹介します。

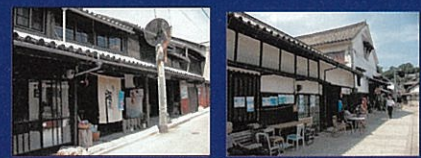
1つ目は資料4にある広島県福山市の鞆地区です。ここでは早くから大学と連携して町並みの実態を調べ、それをもとにNPOが中心となって空き家の情報を紹介する仲人的な事業として空き家バンクを展開しています。また、60を超えると言われる空き家を対象に自ら空き家の再生や再生の支援にも取り組んでいます。2つ目は三重県伊勢市です。これもNPOが主体になって同じようなことに取り組んでいます。3つ目は愛知県犬山市です。犬山市の制度は他の自治体と少し異なる点があります。例えば、コンビニ・理美容院・街角金融の出店を支援から除外をしていること、芸術・文化・伝統産業支援事業にインセンティブを与えていることなどです。

資料5は、富山県富山市の岩瀬地区の例です。ここでは民間が岩瀬まちづくり株式会社を作り、土地所有権、賃借権をまとめ、伝統的家屋に修復して賃貸や売却をしています。これは榊田さんという地域で人望のある方がコーディネー

資料4

事例：空き家バンク(福山市鞆地区)

- ・地区内には江戸期から昭和初期の建物が約280棟、内約60棟が空き家(将来は重伝建地区指定めざす)
- ・NPO 鞆まちづくり工房が空き家を斡旋する空き家バンクで再生を支援。坂本龍馬が滞在した古民家を購入・改修し、宿泊施設としても活用。



空き家を活用した店舗

資料5

事例：土地の権利調整により再生促進(富山市岩瀬地区)

- ・主体：岩瀬まちづくり(株)
- ・事業：土地の所有権・賃借権をまとめ、伝統的家屋に修復し、賃貸や売却(社長の榊田氏への信頼・人脈によるコーディネート)
- ・土地6筆、建物12棟を取得
- ・修復費用の一部は市で補助



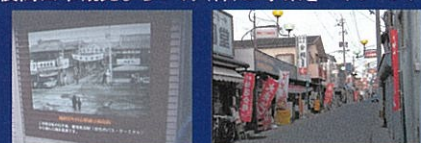
歴史的街並みの保存と街並み整備が進む岩瀬地区
ライトレール開業で観光客増加

ターとなっていることが成功の背景にあると言われています。現在、富山市はコンパクトシティということで大変話題を集めています。その象徴的な乗り物がライトレールです。ライトレールが開通した

資料6

事例：新たなコンセプトで空き店舗等活用(豊後高田市)

- ・逆転の発想：コンセプト「昭和の町」(店舗の7割以上が昭和30年代以前に着目)
- ・4つの再生：コンセプト実現に建物・歴史・商品・商人を再生、店舗の外観整備(30店舗、県補助活用)
- ・拠点整備：古い建物を改修し、博物館、美術館、物販施設などを整備(過疎償活用)
- ・豊後高田市観光まちづくり(株)が事業をマネジメント



ことにより地区へのアクセスが向上し、歴史的街並みを有する地区の再生が促進されています。

資料6は大分県豊後高田市です。「昭和の町」という明快なコンセプトで空き屋・空き店舗の再生を促し、観光的にも注目を浴びる商店街に大きく様変わりをしたことでよく知られています。

資料7は兵庫県神戸市の有馬温泉です。官民が一体となって空き家、空き店舗に対応した例で、市営の老朽化した保養所を泊食分離の小さな宿として再生したり、力のある老舗旅館が廃業旅館を外国人向けの泊食分離の宿として再生したり、空き店舗を民間の有志が借りたりなどして再生するといった多様な取り組みをしています。

資料7

事例：空き施設の多様な活用(有馬温泉)

市が旧市営保養所を改修して観光交流施設と泊食分離の小さな宿として再生



老舗旅館が廃業旅館を外国人向け泊食分離の宿として再生



民間有志(有馬八助商店)による空き店舗活用(天ぷら、ラーメン、有馬サイダー)



資料8は滋賀県長浜市の例です。ここでは、(株)黒壁がまちなかに点在する空き店舗を再生してネットワーク化し、まちなか全体の再生を図っています。

ひとつの店舗や空き地だけではなかなか効果的な再生はできませんが土地や施設がまとまったり、地区内で再編ができれば、比較的集客力のある施設を整備できる可能性が広がります。

資料9はその一例です。長野県善光寺の門前でのマンション建設の動きに危惧を抱いた人達が、その空き家群を、中庭を囲んだ商業施設として新たに整備をしています。経済産業省は複数店舗の改修補助や不動産の所有と利用の分離を進めていますので、今後、こう

資料8

事例：空き施設を再生・ネットワーク化し活用(長浜市)

第3セクター(株)黒壁による旧銀行の建物保存・活用を契機にまちなかの古建築を再生し、ガラス館、工房、飲食店等30館のネットワークによる黒壁スクエアを形成



ガラス工芸等の施設のネットワーク化で賑わい創出

した動きが加速すると思われる。 (2)空間の再整備・再開発

観光ニーズが多様化したり高度化しているにも関わらず、施設の老朽化や陳腐化への対応が進まないという状況があります。問題の所在としては「公」の縦割り意識、管理主義、トータルなコスト意識の欠如、あるいは「民」の公共空間への参入への制約などがあると思います。ただ観光的にいいですと利用変動が大きいだけに、観光に特化したものは、安定的な経営が難しい点があることに留意しておく必要があります。

公共空間への民間参入を促進していく上で「指定管理者制度」や

資料9

事例：空き蔵群を活用した複合店舗整備(長野市)

善光寺門前の問屋街入口のマンション建設に危惧 (株)まちづくり長野が空き蔵群を中庭を囲んでテナント19店舗が入居する商業施設(ばていお大門蔵楽庭)に再整備(0.31ha)



資料：国交省HP (美しいまちなみ優秀賞)

※経済産業省は複数店舗の改修補助や不動産の所有と利用の分離(定期借地・借家、借付契約等により権利の移転促進)を進めている

「PFI方式」などの導入も一案かと思えますし、「公」と「民」の連携により一体的整備を進めていくことも対策としてあると思います。

①公共空間への民間参入の促進

公共空間への民間参入の促進をオープンカフェを例にご紹介します。外国では、河川、道路、公園、公開空地等を活かしたオープンカフェをよく見かけます。しかし、わが国では法規制の関係からなかなか実現できずにきました。それは占有許可や使用許可制度に制約があったからです。各地における社会実験もふまえ、国交省が2005年に「オープンカフェは禁止すべきものではなく、推進すべき

資料10

事例：河岸緑地を活かしたオープンカフェ(広島市)

市内の京橋川(右岸の河岸緑地)では国の「河川利用の特例措置」を活用し、水辺のオープンカフェを設置(公園管理者と河川管理者と連携)

水辺のオープンカフェには、河岸緑地に店舗そのものを設置する独立店舗型(4カ所)と、河岸緑地と隣接する民有地とを一体的に利用する地先利用型(4カ所)あり



資料：「社会実験 京橋川・水辺のオープンカフェ中間評価報告書」平成20年3月 水の都ひろしま推進協議会

もの」との判断を明示してから、開設が容易になりました。

河岸緑地につきましても、いろいろな自治体で試行錯誤が行われてきました。資料10に示す広島市の例もそのひとつです。現在、京橋川沿いにオープンカフェの開設が進み、水辺に新たな憩い・くつろぎ・ふれあいの場を創出しています。

資料11は大阪市の道頓堀川で近年進められている例で、河岸の改修にあわせて水辺にプロムナードを作ったり、複数の店舗が入居する施設を作ったりしています。

それから公園につきましても、都市公園法の運用指針の見直しが進出しやすい状況が生まれま

資料11

事例：水辺空間の多角的活用(大阪の道頓堀川)



浮屠橋からみた道頓堀川の商業施設「キャナルテラス堀江」(100m以上の川への眺望が売り物、1mの壁面後退で水辺の広場と遊歩道を確保)



道頓堀の繁華街を通る水辺の遊歩道「とんぼりリバーウォーク」が新たな憩いと賑わいの空間を創出

た。資料12で紹介するのは滋賀県大津市のなぎさ公園の例です。ここでは公園の湖畔に店舗を誘導するにあたり、中心市街地活性化を目的に設立された(株)まちづくり大津により公募が行われ、4店舗が進出しています。

②公と民との連携による一体的整備

道路整備を契機とする街並み整備、環境整備を介した街並み整備、土地再編による拠点整備、機能・空間複合による拠点整備、この4つの側面から一体的整備についてお話ししたいと思います。

一体的整備を考慮した道路整備ですけれども、最近の傾向として

資料12

事例：公園における民間参入(大津市)

- ・ 広域的な集客力をもつ拠点づくり、琵琶湖を活かす新しい観光まちづくり、なぎさ公園等周辺と一体となり活性化を目的に計画
- ・ 事業主体：(株)まちづくり大津(官民共同出資)
- ・ 4店舗を整備し、テナント公募・決定

<都市公園法の運用指針の見直し>

- ・ 指定管理者制度(自治法)
一公園全体の管理運営
- ・ 設置許可制度(都市公園法)
一第三者の管理運営が適当な施設
- ・ PFI
一民間事業者による公園の整備・管理運営

建設予定地



道路拡幅について、いろんな考え方ができてきています。例えば北海道江差市は道路拡幅によって、外観整備をした例ですが、福岡県八女市の場合は道路拡幅を保留して伝建地区の指定に移行しています。また、道路拡幅が都市計画決定された後でまちづくりの観点からむしろ道路拡幅を選ばない地域も出てきています。

資料13で紹介するのは宮崎県日南市の飢肥地区です。これは道路

拡幅を契機に街並み整備を進めた事例で、当時は先進的な取り組みと言われました。国道バイパスを作ってしまうと、城下町自体が通過されてしまうと考え、城下町に隣接する小町通りという商店街の地盤沈下を防ぐために、道路拡幅

資料13

事例：道路拡幅を契機に街並み整備(日南市飢肥地区)

- ・ 元飢肥藩の城下町、その外周を迂回する国道バイパスが計画(S45年)→通過による本町通り商店街の地盤沈下を危惧し道路拡幅を選択→S58年に歴史的景観を有した商店街を取り壊し、外観を和風に再整備
- ・ 昭和52年に商店街を除く城下町の核心部が伝建地区に指定



を選択したのです。現況からは道路拡幅が必ずしも商店街、さらにはまちの活性化につながっているように見えませんが、当時、まちぐるみで真摯に議論された結果の選択であるだけに道路拡幅の難しさを感じさせます。

資料14は今テレビで話題の埼玉

県川越市です。ここでは現状幅員のままで歴史的な街並みを整備するという選択をしています。しかし、町の中心部における通過交通の増大が看板の「蔵のまち・川越」を楽しむ上で大きなネックになっています。現在、土日の車両進入禁止とか、パーク&ライド案等が検討されています。

資料15は道路拡幅にこだわらずに、まちなか整備を現在進めてい

資料14

事例：現状幅員のままで街並み整備(川越市)

- ・ 昭和63年道路拡幅を伴う道路として都市計画決定→平成11年の伝建地区選定を契機に現道幅員に計画変更し、街並みを再整備
- ・ 小江戸「川越」の知名度アップにより利用が集中→現在土日車両進入禁止案やパーク&ライド案等を検討中

歴みち事業を活用して街並み整備

蔵のまち「川越」の中心部・川越一番街の通りは車の往来が激しく歩行者の77%が危険あるいはやや危険と感じており、対応が大きな課題に



る村上市の例です。吉川さんという老舗のご主人が旗振り役を務めていらっしゃるんですが、「道路拡幅で活性化した町はないんだ、商店街はないんだ」という認識のもとに、民主導で町屋再生に取り組みしています。具体的な取り組みとしては、町屋のお宝の公開、人形とか屏風を皆さんにお見せする。お見せするということは町屋の中に入れてもらうということ、それによって町屋の魅力を外目から教えられ、町の人もその魅力を再発見するということになりました。そうした動きをバネに、民間の浄財なども活かしながら黒塀を復活したり、町屋の外観再生に取り組んでいます。ただ、都市計画決定された道路拡幅の賛否は一部区間

資料16

事例：道路拡幅を契機に街並み整備（彦根市）

- ・地区計画による伝統的まちなみの再生（住民主導）
- ・シンボルロード事業で夢京橋キャッスルロード（全長350m）を整備（道路を6mから18mに幅員を拡張、電線地中化、外観整備等を実施）

夢京橋キャッスルロード

※用地買収費・建物移転補償費・修景補助金で自己負担 ほとんどなしが成功要因

街路・外観一体整備は拡幅により町並みの間延びや動線の分離などをもちもすこともあり



資料15

事例：街路拡幅にこだわらずにまちなか整備（村上市）

- ・道路拡幅計画に危機感（道路拡幅により活性化し、商店街なしの認識：老舗の吉川信嗣氏）
- ・町屋のお宝の公開（人形さま巡り・屏風まつり）を通じて町屋の魅力再発見

- ・民間主導で町屋の外観再生
 - 黒塀復活プロジェクト
 - 町屋の外観再生プロジェクト

- ・いまだ道路拡幅計画の賛否 さまざま



についてはまだ定まっていません。資料16は道路拡幅を契機にがらりと街並みを変えた滋賀県彦根市の例です。この夢京橋キャッスルロード整備（国交省のシンボルロード事業）に要した用地買収費、建物

資料18

事例：環境整備を介した温泉街整備（南小国町黒川温泉）

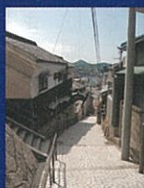
- ・黒川温泉は「一つの旅館」というコンセプトで、落ち着いた雰囲気のリづくりをめざし、乱立する看板の撤去・集約、雑木による沿道及び民地内の緑化（30カ所）、建物の高さ・構造・色彩を統一（熊本県の景観条例にもとづき、「南小国町黒川地区街づくり協定」を締結）



資料17

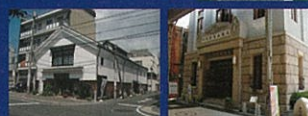
事例：路地の整備とあわせ施設をネットワーク（尾道市）

- ・市内の小路の街路整備、空き家・空き店舗の活用などによるネットワークでまちなかの賑わいを創出



坂道の街路整備

道案内システム



蔵・古い建物を活かした観光施設

の移転補償費、修景等は補助金で賄って、自己負担はほとんどなかったということ。なぜ成功したかという点、町屋は奥行きのある地割になっており、その細長い土地の一部を道路側に提供すること

資料19

事例：多様な機能を複合した拠点整備（豊田市足助町）

- ・福祉センター、介護サービスセンター、高齢者生きがいの活動施設（食の工房：ZIZI工房&パーバラはうす）に、ホテル・レストランの機能も備えた福祉・生きがいの対策＋観光の複合施設「百年草」



資料：「百年草」のHP

が可能だったからです。道路を拡幅し外観を再生したわけですが、長期的な観点から見ますと、商店街の活性化という意味で本当に成功だったかどうかは、現時点で判断することは難しい点もあるかと思えます。資料17は広島県尾道市の例です。市内の小路を上手に活かしながら、現存する施設をネットワーク化する形で、まちなかの賑わいを維持・増進しています。資料18は、環境整備を介して温泉街を整備している熊本県の黒川温泉の例です。黒川温泉というと、すぐ温泉手形の話が出ますが、この黒川温泉の取組みで先駆的だと思えますのは、落ちついた温泉街のたたずまいを修景という観点

に力を入れて実現していることです。温泉手形よりもこうした観点を他の温泉地にも学んで頂きたいと思えます。なお、この修景事業は熊本県の景観条例に基づいて行われています。

資料19は再開発ではなく新規開発の例ですが、多様な機能を複合して拠点整備をしている豊田市足助町です。ここでは福祉・生きがい対策と観光機能が複合化した施設「百年草」を整備しています。福祉施設として福祉センターや介護サービスセンター、高齢者の生きがいの活動施設として、おじいさん達やおばあさん達によるパン・ソーセージなどを加工・販売する工房、観光施設としてホテルやレストランを整備しています。

資料20は土地再編による街区整備で、再開発のひとつの形かなと思えます。実はこの種のもの、都市開発の中ではごく例が多いのですが、観光地ではほとんど例がありません。ここも必ずしも観光地とはいえませんが観光機能を加味した開発例としてご紹介いたします。滋賀県彦根市の四番町スクエアという所に、第一種市街地再開発事業が企画されますがなかなか進まなかった。たまたま街なか再生土地画整理事業が創設され、

資料20

事例：土地再編による街区整備（滋賀県彦根市）

- ・四番町スクエアへの第1種市街地再開発事業を断念
- ・街なか再生土地区画整理事業（0.5HA以上が対象）を活用。自ら土地を利用しない地権者の土地を共同利用街区として集約換地し、観光客の誘客をもねらった大正ロマン漂う街区として整備



四番町スクエア

交流拠点・ひこね食資館

0・5ヘクタール以上でも事業化が可能になりました。それで、適用する補助事業をそちらの方に切り替えました。そして集約換地も行って、その一角に観光客の誘客をねらった街区を作ることになったという例です。

同じ土地再編でも、全く公的資金を使わないで実施した例があります。資料21に示す長野県小布施町です。ここでは町と地権者が共同して修景事業に取り組んでいます。この修景という意味は、いわゆる景色を美しく装うということではなくて、既存のものを重くしていき、既存という所を非常に重視しています。その特色は、補助制度をあえて活用せずマイペースで、自分達のコンセプトを実現すると

資料21

事例：土地再編による街区整備（長野県小布施町）

- ・北斎館の建設を契機に、小布施堂や高井鴻山記念館の一面を、町と地権者が協働し、修景事業を展開
- ・修景＝既存のものを変えていく（制度活用せず）
- ・修景事業を周辺部にも拡大、主要店舗のデザインの競い合いがまちなかの魅力を向上



観光街区の中心部

修景事業の一面・栗の小径

という強い意思で取り組んでいることです。その修景事業の考え方を周辺部にも拡大することにより、店舗のデザインの競い合いを促し、大変評判のよい、観光客も集める街区を形成しています。

資料22はこれからもっと増えるであろう事例のひとつです。多様な機能を一体化した拠点整備で、茨城県香取市佐原の例です。スーパー堤防（河川の防災、災害対策で発案されるもの）を作る際に、抱き合わせで地域の交流とか水辺での交流を促す施設を一体的に整備しようという計画です。事業の推進にあたっては、河川事業としてはわが国初のPFIの導入が考えられており、民間に対してオープンカフェのような経営も可能だ

資料22

事例：多様な機能を一体化した拠点整備（香取市佐原）

- ・佐原広域交流拠点整備事業（河川防災・災害対策・地域交流・水辺交流施設を一体的に整備）
- ・河川事業としてはわが国初のPFIの導入（参入のインセンティブとして河川敷内の飲食店の経営も可）
- ・平成22年春開業
予定（面積：3ha、施設利用者：82万人を想定）



資料：香取市HP

というインセンティブを与えています。

(3) 景観保全

○里並みの景観保存

今、里の景観が注目されています。しかし、景観の保全にあたっては景観の価値を共有したり、土地利用を整理したり、地域らしさに配慮した景観デザイン等が求められます。景観の規制・誘導には私権の制限が伴うため、「民」のアーレギーが大変強いということがやっかいな問題です。

資料23は各種景観阻害で混乱する「里並み」の例です。ここでは里での暮らしの総体を「里並み」と呼んでおります。

資料23

里並みの景観保全
—各種景観阻害で混乱するたおやかな里並み—



廃屋、野立て広告の乱立、目立つフェンス、作りこみすぎの護岸、スケールの大きなカントリーエレベーター、田園を横切る送電線や高架道路、その他電柱やガードレール

資料：ラック計画研究所提供

ヨーロッパの田園は非常にきれいだと言われます。資料24はドイツの「我が村は美しくコンクール」でかつて金賞に輝いた集落。土地利用の整理、地場素材・工法導入へのこだわり

平凡な田園地域においても電線の地中化に取り組むドイツ

ヨーロッパの田園は非常にきれいだと言われます。資料24はドイツの「我が村は美しくコンクール」でかつて金賞に輝いた集落。土地利用の整理、地場素材・工法導入へのこだわり

平凡な田園地域においても電線の地中化に取り組むドイツ

資料24

景観に配慮したヨーロッパの田園



ドイツの「我が村は美しくコンクール」でかつて金賞に輝いた集落
土地利用の整理、地場素材・工法導入へのこだわり

平凡な田園地域においても電線の地中化に取り組むドイツ

資料25

日本各地には、たおやかな里並みが少なくない
しかし、積極的に保全する意志がまだまだ希薄



資料:「田園景観のデザインガイド」1995年 景観デザイン研究会

景観が保たれています。平凡な田園地域においても電線の地中化とか、裏に電線を回すということが、ごく普通に行われています。


では、日本にはヨーロッパに匹敵する美しい田園風景がないかという、そんなことはありません。たくさんあります。(資料25)でもヨーロッパと違うのは、積極的に保全する意思がまだまだ希薄だということが一番大きな問題です。

対策として、意識改善、保全対象・方向の明確化が必要です。景観法に基づく景観計画で位置づけをするということが望まれますが、公的制度に頼らず、景観対策を自主的に展開することも必要だと思います。また、景観の保全・活用を地域経営という観点から考える

資料26

事例:たおやかな山間を村並みとして保全(愛媛県内子町)

- ・愛媛県内子町では、重要伝建地区の歴史的町並み「八日市・護国」に対し、山間地の良好な景観を「村並み」「山並み」として位置づけ、保全・活用



民家を移築した公営の宿
(地区女性による運営)

村並みの顔・屋根付橋の保全
住民の手で水車を復元

視点が必要なのではないかと思います。

その一例としてご紹介するのは愛媛県内子町(資料26)です。ここには伝建地区に指定された街道があります。ユニークなのは街道で展開されている「歴史性を活かした町並みづくり」という考え方を山間地にも適用しようというところで、山間地の良好な景観を「村並み」「山並み」として位置づけて保全・活用しています。

資料27も同じで、田園における里並みの保全・活用例です。ここには田園を囲む環状集落が残っていたのですが、その良さを地元の人には気づかなかったのです。外部の人に「これは素敵な景観ですね」と言われてから地区の人達が関心

資料27

事例:田園における里並の保全・活用(柏崎市:元高柳町)

- ・新潟県上越市(元高柳町荻ノ島地区)では特色ある環状集落景観を保全し、観光的に活用(外部の目からその価値を住民が再認識→保全・活用)



茅葺き民家を再生した宿泊施設「かやぶきの宿」
(保全した田園を前庭として観光的に活用)


を持ち始め、保全に動きました。保全するだけではなくてその環状集落の中に、美しい田園を前景とした宿泊施設を整備しました。私はこれを「里フロント」(水際を「ウォーターフロント」という言い方をしますが)と呼んでいます。こういう考え方がもっと普及していいと思っています。

資料28は京都府南丹市の美山町で、茅葺き集落が伝建地区に指定された日本でも数少ない例です。この大きな特色は、地区の人たちが一体となって景観を保存したり、観光施設を運営したり、さらには地区の暮らしを支えあうシステムを作っていることです。こうした自立的な景観マネジメントの姿勢は大いに学ぶべき点だと思います。

資料28

事例:地区で自立的な景観マネジメント(南丹市美山町)

- ・町内の北村地区は伝建地区指定の茅葺集落(38棟)
- ・集落の維持管理や資料館運営を集落全戸参加による「かやぶきの里保存会」で取組
- ・茅葺き交流館、かやぶきの里(お食事処、物販施設、体験工房施設)、民宿などを、集落全戸出資の有限会社「かやぶきの里」で一体的に運営



かやぶきの里
伝建地区指定の茅葺集落

ます。

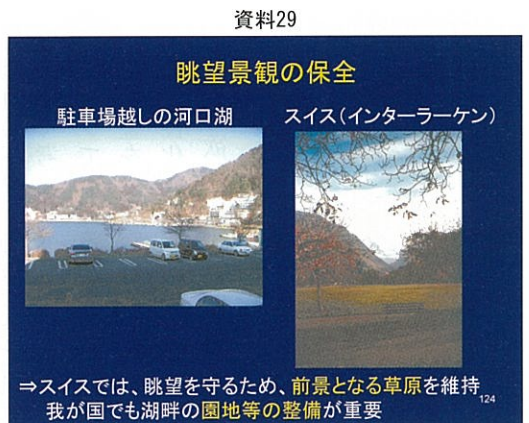
○沿道景観の保全

沿道景観の保全も非常にやっかいです。たまたま、ある情報誌を見ておりましたら「やまなみハイウェイ」の例が出ておりました。日本風景道路に選定されている「やまなみハイウェイ」ですが、九重夢大吊り橋が開業されたことを契機に、屋外広告がどんどん増えつつあった。けれども景観づくり推進協議会で、それを規制しようじゃないかということで、社会実験を行いながら、看板の集約化、デザイン統一などを図る方向で合意したと紹介されていました。こういった取組みこそ、これから問われることではないかと思えます。

○眺望景観の保全

先程の早川の例にもありましたけれど、せっかくきれいな湖畔であっても、民間施設が乱立していたり、景観の良い場所にドーンと駐車場が配置されているという例を各地で見かけます。資料29の右側の写真はスイスのインターラーケンの例ですが、谷間の向こうにユングフラウというヨーロッパを代表する山が見えます。実はこの一角に外部資本が進出しようとしてきました。それを「自分達には、このユングフラウが見える景観は財産なんだ」と、その土地を町が買い取りました。それによって、ヨーロッパを代表する眺望景観が保全され、地域の人達、そして観光事業者がその価値を今日まで共有することが可能になりました。

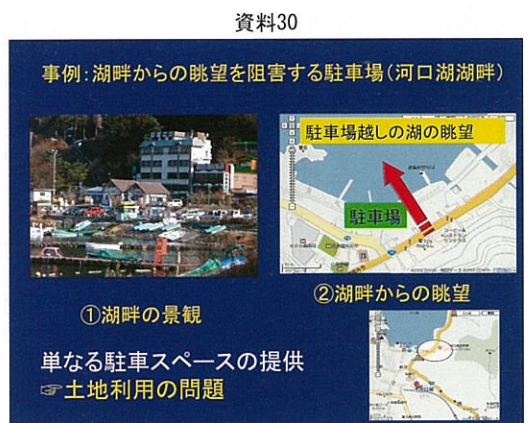
左側は先程の河口湖畔の例です。湖畔を駐車場で占有されてしまっています。こういった例を、これからどうやって解決していくかということが、とても重要な課題です。



駐車場を移転させました。これに契機に資料31の左側の写真のように、湖畔の園地化が図られました。日光はわが国が誇る観光地の一つです。こういうことをやって当たり前なんです。しかし、残念ながら、風景は一級、施設は三流という観光地が多いのではないのでしょうか。こういう点の抜本的な改善が望まれます。

3 支援制度の実態と課題

観光庁は観光圏整備事業、観光ルネッサンス事業など、ソフト事業を主体に色々な制度を打ち出しています。しかし、ハードに関わる事業に関しては、残念ながら他



省庁の制度に依存せざるを得ません。

また、観光関連の制度は充実してきたものの、所管が多岐にわたっており、自治体は制度に翻弄されているのではと思うようなところもあります。自治体からは「縦割りでわかりづらい、使いづらい」といった声が聞かれます。

近年、総合的な支援を目論む「まちづくり交付金」や「歴史的環境総合支援」などに多くの自治体から関心が寄せられています。まちづくり交付金については「6割の地元負担は重い」という声があることも事実です。

最近の制度には、地域の主体的な取り組みを重視するものが多く見られます。つまり「地域にやる気



があれば国も応援しましょう」ということです。そのために制度の活用にあたってはこれまで以上に、地域の合意形成、明確な目標、事業推進力、地域経営的な発想が求められるということになります。

ここに国交省がまちづくり交付金について行った政策評価の資料があります。まちづくり交付金を活用した目的については、アンケートに答えた自治体の66%が「観光交流」をあげ、第1位を占めています。第2位が「中心市街地活性化」です。いかに観光交流を重くみているかがわかります。政策評価については、3点が指摘されています。①多様な町づくりの課題に対応して活用でき、地域の実情に応じた総合的なまちづくりの推



資料32

4 観光地再生のキーワード

- ①ココロ: 精神的風土、気風、志・想い等
- ②ヒト: 牽引者(リーダー、コーディネーター、応援団等)
多様な担い手(行政、企業、地域団体、NPO、大学等)との連携・協働
- ③モノ: 地域資源・土地の有効利用、ブランド化等
- ④コト: 歴史、イノベーション、発想等
合意形成(情報共有、自己学習、交流等)
計画立案: 地域主体の計画づくり、目標・方針の明確化、ハード事業(施設・空間整備)とソフト事業(プロモーション、広報・宣伝、イベント等)の連携、ステージング(整備プログラム、計画管理)
始動(実験・実証、モデルづくり、イベント誘導)
展開(地域経営、域内循環、セルフエイド)
- ⑤カネ: 多様な資金の活用(整備・管理運営資金、公的資金、民間助成、市民の浄財など)
- ⑥シクミ: 支援制度(多様な国・県・市町村)の活用、規制緩和の適用、総合行政的な取組
セルフコントロール(地域独自のルール: 基準、原則、指導等)

進に貢献、②使いやすさもあり、今後も活用したいとする市町村のニーズは高い、③地区によっては効果的に実現するための事業内容の確保が十分に図られていない。

③は国からの「地域にはこんなことをよく考えて欲しい」というメッセージでもあるかなと思います。交付金を場当たり的でなく、地域の活性化に総合的かつ戦略的に活用して欲しいという期待でしょうか。

資料33

5 まとめ

- ①やっかいな問題に対する地域の主体的な取り組み
- ②観光及び生活の質の向上に配慮した総合的な取り組み
- ③公的空間と私的空間の適切なマネジメント
- ④上記のための再生支援制度の再検討と柔軟な運用
 - 観光地の特性に配慮し、かつ地区のまとまりで観光の質を高める総合的な支援制度の拡充
 - 民間活力を引き出すためのインセンティブへの配慮
 - 土地利用の転換を促すシステム
 - セルフコントロール(地域の主体的意志による抑制)やセルフエイド(地域力に対応)の醸成

4 観光地再生のキーワード

よく企業の再生には「ヒト、モノ、カネ」が重要と言われます。観光地にも当然その要素が必要になると思います。

- ①ココロ 抽象的な言い方ですが、精神的な風土、気風、志・想いというのが大変重要だと思います。
- ②ヒト ヒトが重要なキーワードであることは言うまでもありません。加えて多様な主体の参画が求められています。
- ③モノ 既存の地域資源に磨きをかける

と共に、地域資源を新たな魅力の創出にも結びつけ、ブランド化を図ることが必要です。

④コト 地域の歴史、イノベーション、合意形成、地域主体の計画づくり、計画の管理などを含めて、観光地再生への道筋をつけることが必要です。

⑤カネ 多様な資金を活用していくというところで、国のお金を持っていくということだけではなくて、民間はもう少し智恵を絞って民のお金をうまく作り出すという考え方も必要になってくると思います。

⑥シクミ 支援制度については国、県、市町村に多様な制度がありますので、これらを当然活用したり、規則緩和を適用したりすることが必要です。また、取組みにあたっては総合行政的な取組みが欠かせません。ただ、国の制度に依存するだけではなく、地域独自の仕組みづくり、ルールづくり(セルフコントロール)も必要なのではないかと思えます。

5 まとめ

最後にまとめですけれども、

- ① 基本的には地域の主体的な取り組み。
- ② 観光という側面だけではなく、生活の質の向上も視野に入れて総合的な取り組み
- ③ 公と私の関係を単に調整していくということを超えて、適切にマネジメントしていく。地域の本来の意味の再生に結び付けていく取り組み
- ④ これらのための再生支援制度の再検討と柔軟な運用

などが必要なのではないかと思います。

まだ私達も研究の途中で明快なことを申し上げられなくて、申し訳ありませんが、観光地再生・再開発を推進していく上の制度の見直しや創設を視野に、次のような点を重視して研究を進めたいと考えております。

- ・ 観光地の特性に配慮し、かつ地区のまとまりで観光の質を高める
- ・ 総合的な支援制度の拡充
- ・ 民間活力を引き出すためのインセンティブへの配慮
- ・ 土地利用の転換を促すシステム
- ・ セルフコントロール（地域の主

参考資料 1

国の支援制度(まちづくり)

	所管	対象区域(原則)	対象事業				適用事例(代表例)
			道路 駐車場	公園・ 緑地	建物 修景	建物 除却	
まちづくり交付金	国 交省	地区要件なし	○	○	○	○	奥羽川温泉(除却・公園)
街なみ環境整備事業	国 交省	住宅密集地等	○	○	○	○	奈良井宿(道路美化)
歴史的港湾環境創造事業	国 交省	港湾域	○	○	○	○	小樽港(運河)
歴史まちづくり	国 交省	認定地域	○	○	○	○	金沢、高山、亀山、彦根、萩

①主として、対象地域が異なる、②歴史まちづくり法の制定

参考資料 2

国の支援制度(重伝建・中心市街地活性化)

	所管	対象区域	対象事業				適用事例
			道路 駐車場	公園・ 緑地	建物 修景	建物 除却	
重要伝統的建造物群保存事業	文 化省	文化庁記念物			○		妻籠(宿場町)など
戦略的中心市街地活性化支援事業	経 済省	中心市街地	○	△ (コミュニティ広場)	○ ファサード		豊後高田市など
中小商業活力向上補助金	中 小企業庁	商店街等		○	○ ファサード	△ アーケードは可能	旧少子高齢化等対応中小企業活性化事業

参考資料 3

表一 「公と民の関係」からみえたやっかいな問題

主体・関係	問題の所在	問題の対象
公の問題	公共空間が有効活用されていない	空間の老朽化・陳腐化への対応 空間の複合的利用
	公共事業が公共的利益を阻害している	民間に配慮しない画一的な公共事業 魅力ある空間のローカル利用 地域への影響に配慮しない事業
公と公の関係の問題	隣接する公共空間の連携(機能的・一体的)が進まない	異なる所管相互の調整・連携なし
公と民の関係の問題	隣接する公共空間と私的空間との連携が進まない	シナジー(相乗)効果を発揮できず 隣接に民間参入の機会なし
	公共空間への民間の参入を損ねている	シナジー(相乗)効果を発揮できず
民の問題	民間が公共的利益を阻害	空き層・空き店舗・空き地 無秩序な民間施設の立地
	公共的利益に対する民間の理解が得にくい	交通混雑への対応 私的空間やお宝の開放や公開
民と民の関係の問題	隣接する私的空間の連携が進まない	土地の再編、施設の再整備

体的意志による抑制)や、セルフエイド(自分達のことは自分達でやる)による事業の推進
 以上で終わりにします。ご清聴ありがとうございました。

