

観光地再整備の方法と推進方策に関する研究

地区再整備による魅力ある観光地形成

The Redevelopment for Attractive Sightseeing
Spots by Land-use Restructuring

招聘研究員 毛塚 宏

Guest Research Fellow KEZUKA Hiroshi

元研究員 早川 伸二

Research Fellow HAYAKAWA Shinji

(東京都松原村観光協会事務局次長)

研究の背景と目的

観光地の利用が低迷



我が国の観光地に魅力がない？

自ら魅力を消失したり、磨いてこなかったのでは？



観光地再整備の課題を分析



観光地再整備に対する提案

研究の全体構成

＜研究の内容＞

- 1 研究の目的と背景
- 2 観光及び観光地の実態
- 3 観光地再生のニーズ
- 4 再整備の基本的方向
 - (1) 観光地再整備の方向
 - (2) 地区再整備の方向
- 5 再整備の推進方策
 - (1) 制度の実態と課題
 - (2) 制度の運用と設計に関する提案
- 6 研究のまとめ

＜研究の方法＞

- ①温泉地衰退の構造分析
- ②再整備の事例分析
- ③支援制度の実態分析
- ④温泉旅館ホテル対象のアンケート調査
- ⑤自治体(観光地)対象のアンケート調査



※観光地再生(ハード&ソフト)
観光地再整備(主としてハード)

これまでの研究経緯

2008: 第89回運輸政策コロキウム(衰退観光地の再生の課題と制度)

2008: 第24回研究報告会(観光地再整備への課題)
(2009.5 第30回九州運輸コロキウム)
(2009.9 土木計画学シンポジウム)

2009: 第26回研究報告会(観光地再生の手法一再整備と制度のあり方)

2010: 第27回研究報告会(地区再整備による魅力ある観光地形成一制度面からのアプローチ)



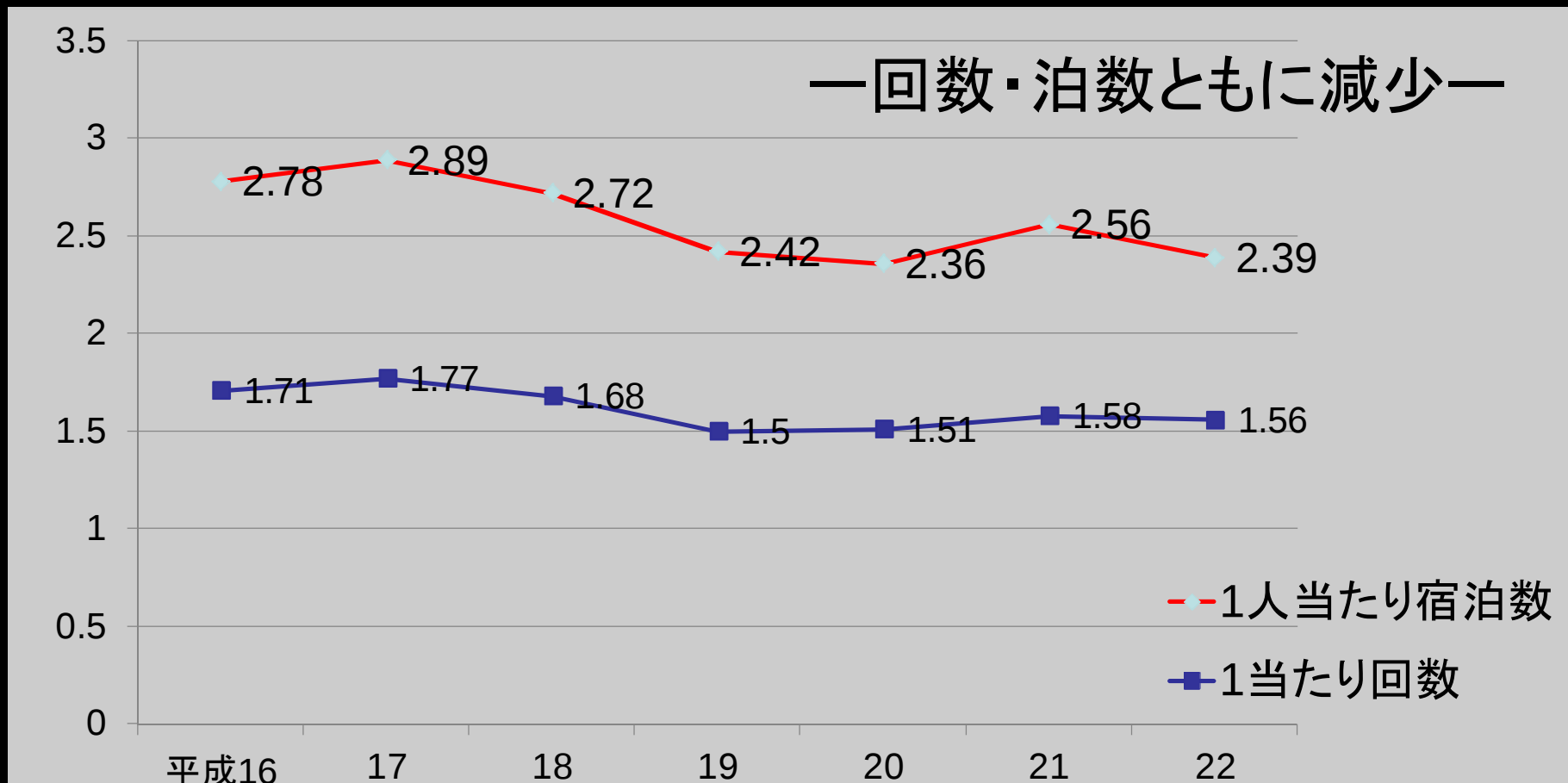
現在、ITPSレポート作成中



本日は研究全体の概要を報告

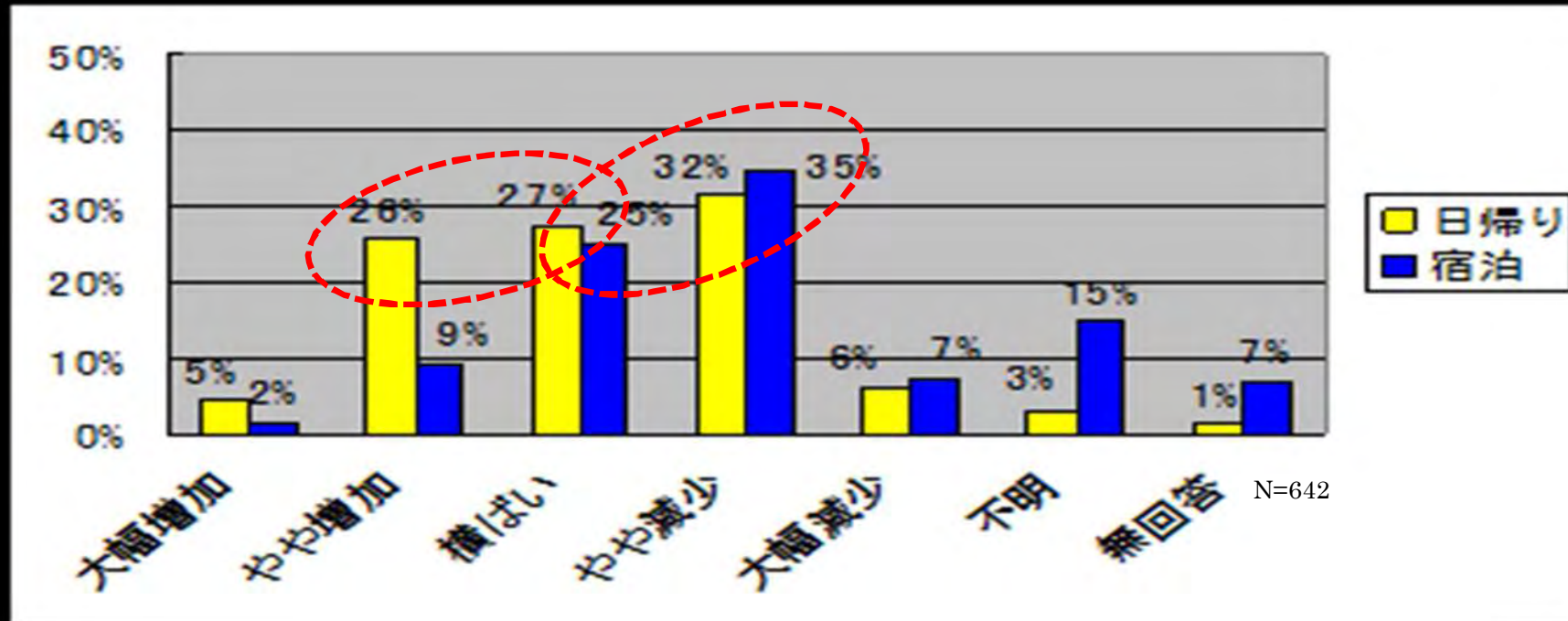
1. 観光地低迷の背景

①国内宿泊観光旅行の回数・宿泊数の推移



資料：国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査」
※平成22年度は暫定値

②当該観光地における利用状況 (過去5年間:平成16年～20年)



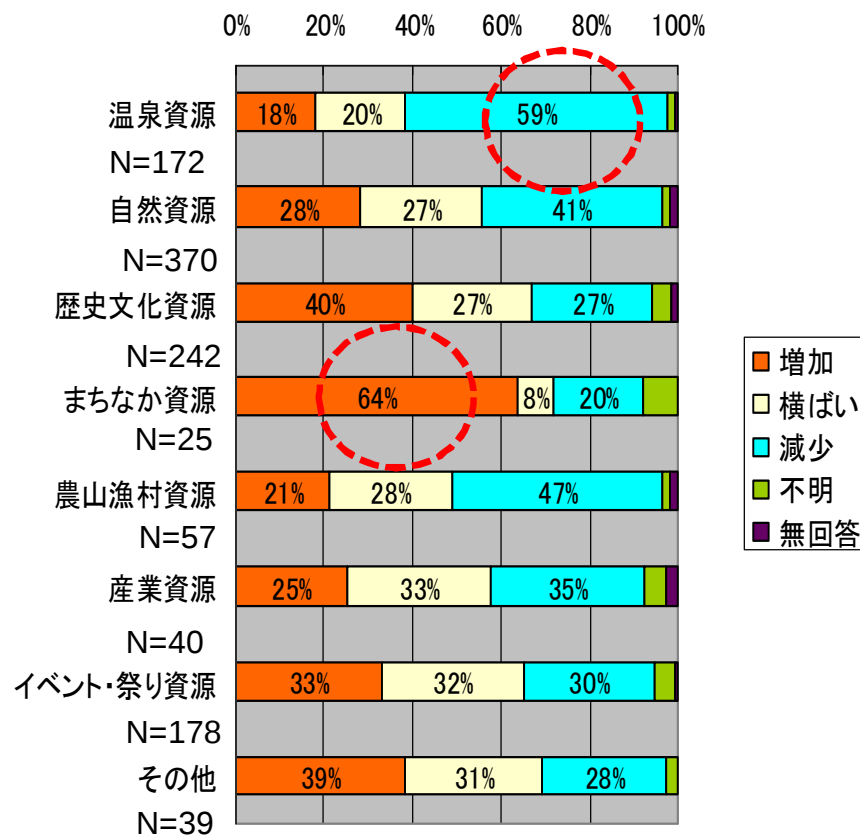
「観光地再生に関するアンケート調査」の概要

- ①アンケート対象: 観光の名を明記した所管のある自治体、もしくは観光協会を有する自治体(観光地2カ所まで対象)
- ②アンケート配布: 1505自治体
- ③調査期間: 平成21年11月7日～11月27日(20日間)
- ④アンケート回収数: 570自治体(642観光地)
- ⑤回収率: 37.9%(配布自治体に対する割合)

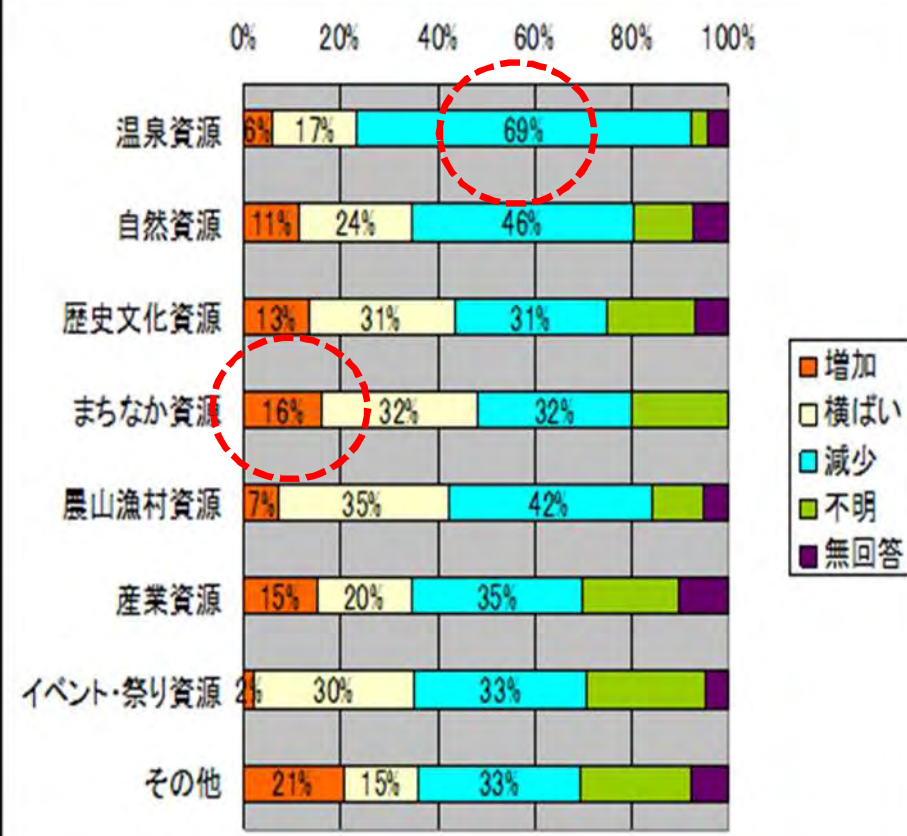
③資源別にみた観光地の利用状況(※)

—温泉観光地の減少が顕著、まちなか観光地は他のタイプからみれば増加傾向—

日帰り利用



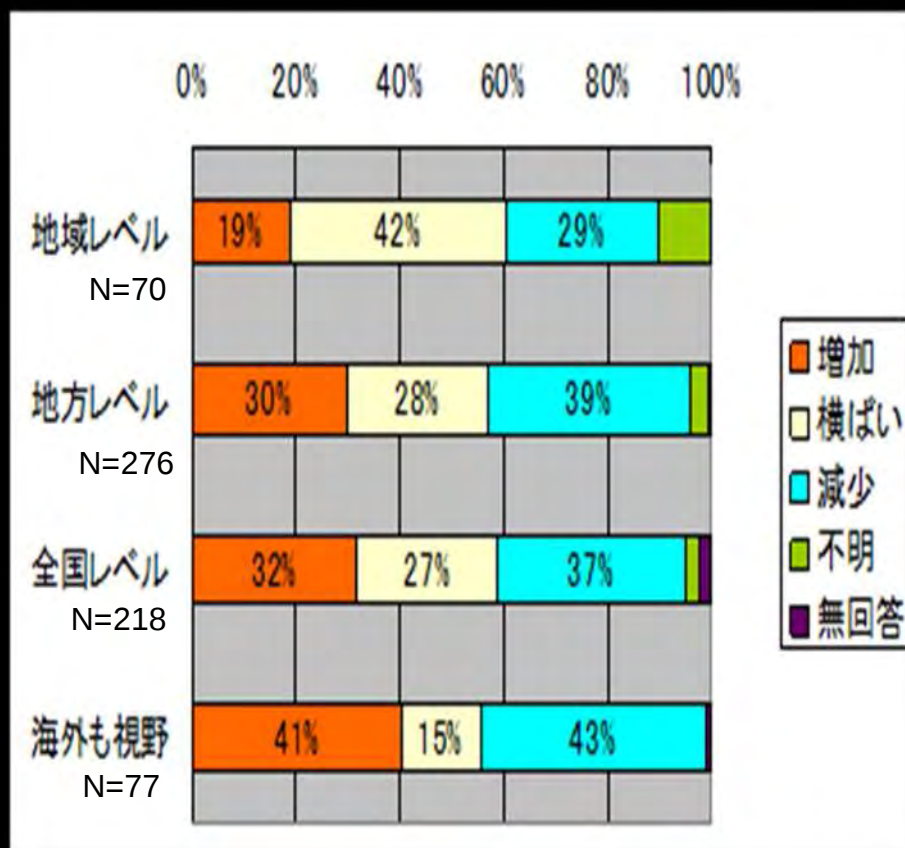
宿泊利用



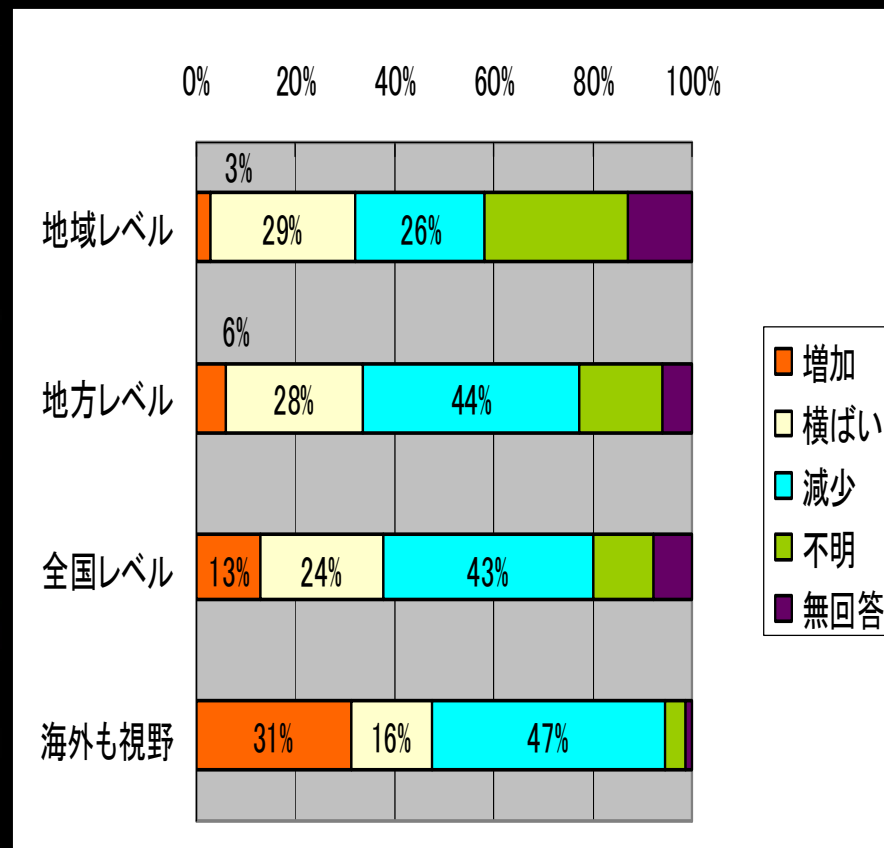
資料：アンケート調査 ※過去5年間(H16年～20年)

④ターゲット(誘致圏)別にみた当該観光地の利用状況(※) —全般的に減少観光地が多いが、「海外も視野に入れた観光地」は増加傾向が多い—

日帰り利用



宿泊利用



資料: アンケート調査 ※過去5年間(平成16年~20年)

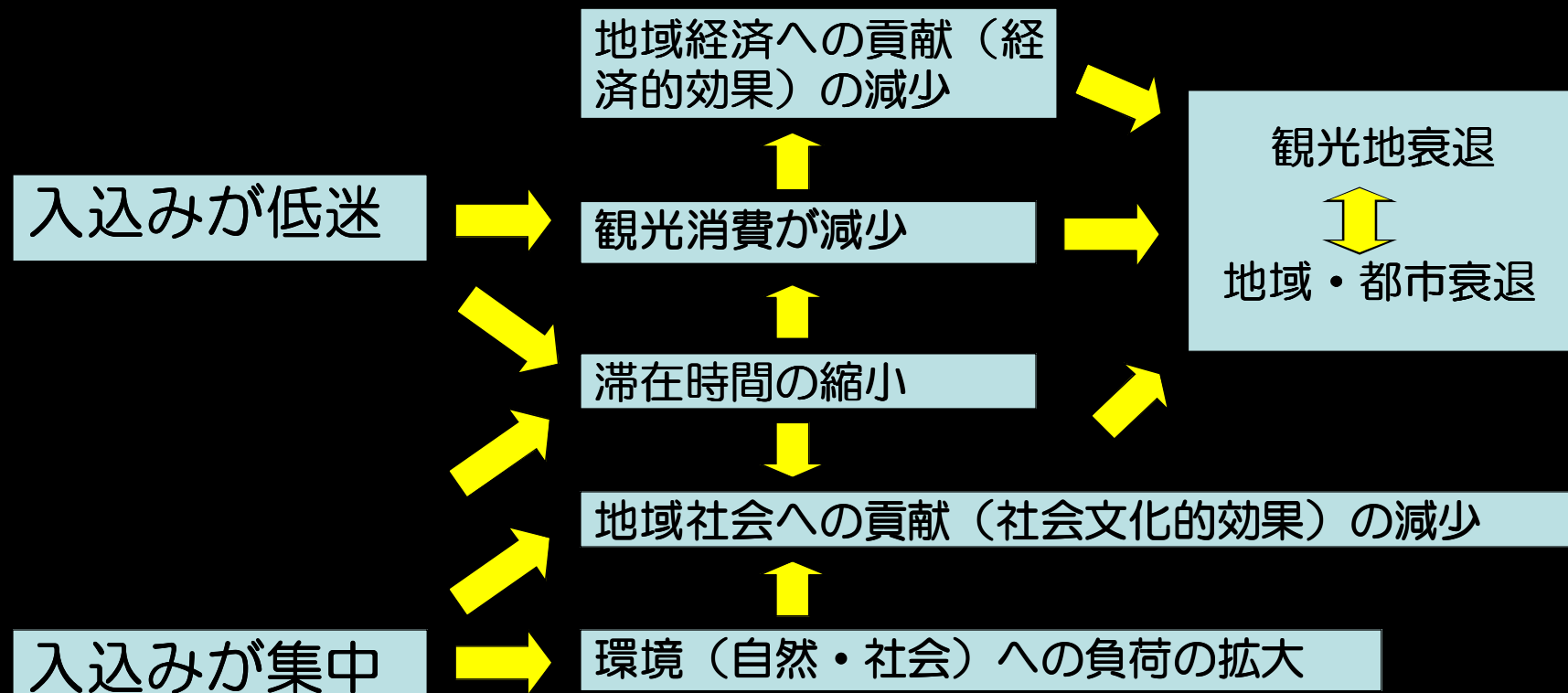
⑤当該観光地の「強み」と「弱み」への認識

	観光地の強み	観光地の弱み
内的要因	①観光資源(72%) ②イベント・祭り(38%) ③観光施設(31%) ④食(21%) ⑤特産品(18%) ⑥体験・交流(17%) ⑦人的サービス(11%) ⑧誘客・宣伝(7%)	①誘客宣伝(33%) ②食(31%) ③特産品(28%) ④観光施設(27%) ⑤人的サービス(25%) ⑥体験・交流(21%) ⑦観光資源(10%) ⑧イベント・祭り(8%)
外的要因	①交通条件の大幅改善(40%) ②新たな観光ニーズの台頭(17%) ③近隣に集客施設が立地(16%) ④ブームの到来(12%)	①交通条件の大幅な変化(25%) ②ブームの退潮(20%) ③新たな観光ニーズの台頭(15%) ④周辺に競合施設が立地(11%)
	発展機会につながるプラス要因	発展を妨げるマイナス要因

※3つまでの選択 資料:アンケート調査

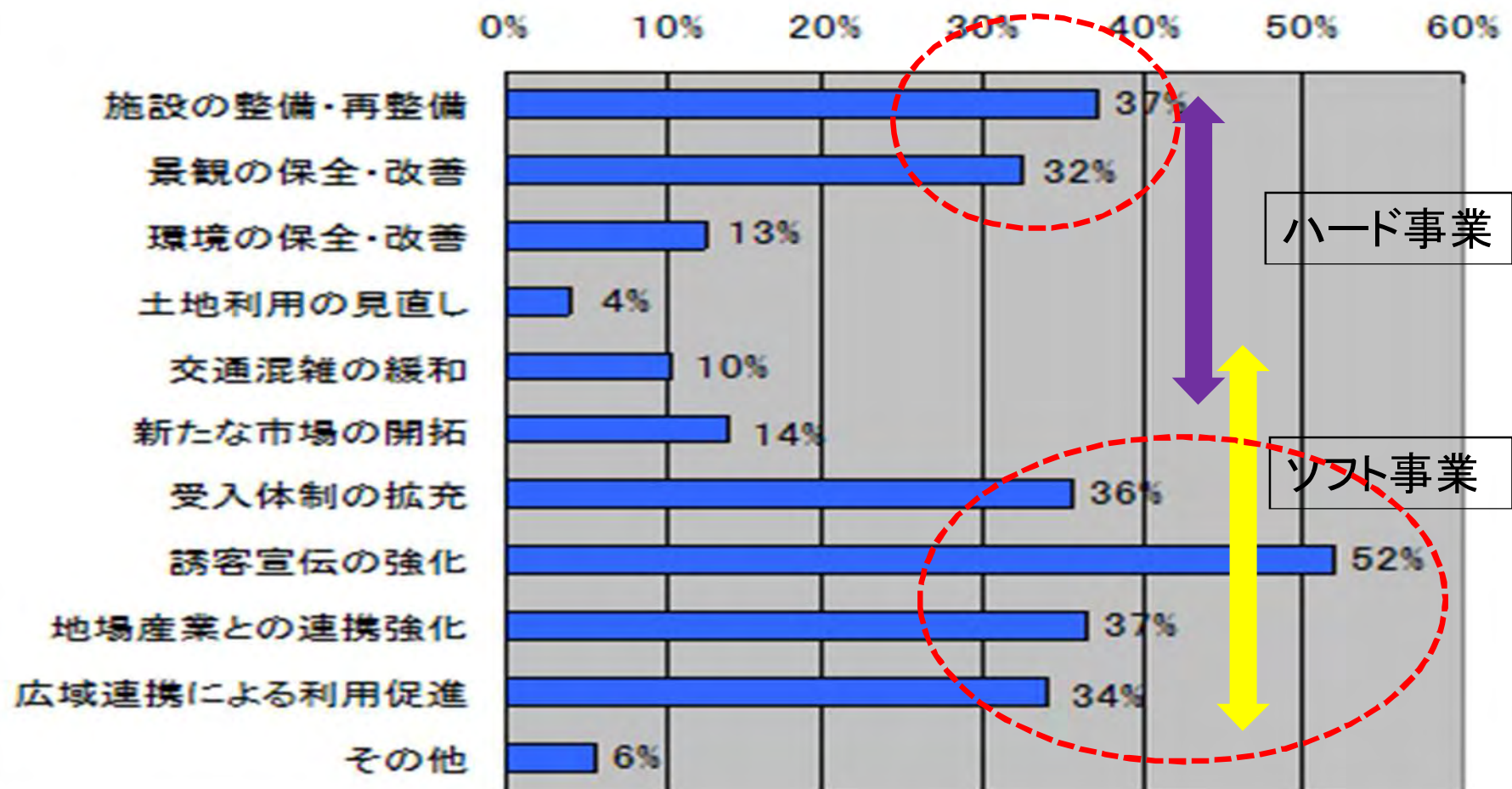
<観光地の利用低迷の背景>

- ・社会・経済状況の変化、観光ニーズの変化、観光地域構造の変化、観光地間の競合などへの対応の遅れ
- ・入込みの低迷は、観光消費や滞在時間の縮小を招く、一方、入込みの集中は環境負荷の拡大につながる



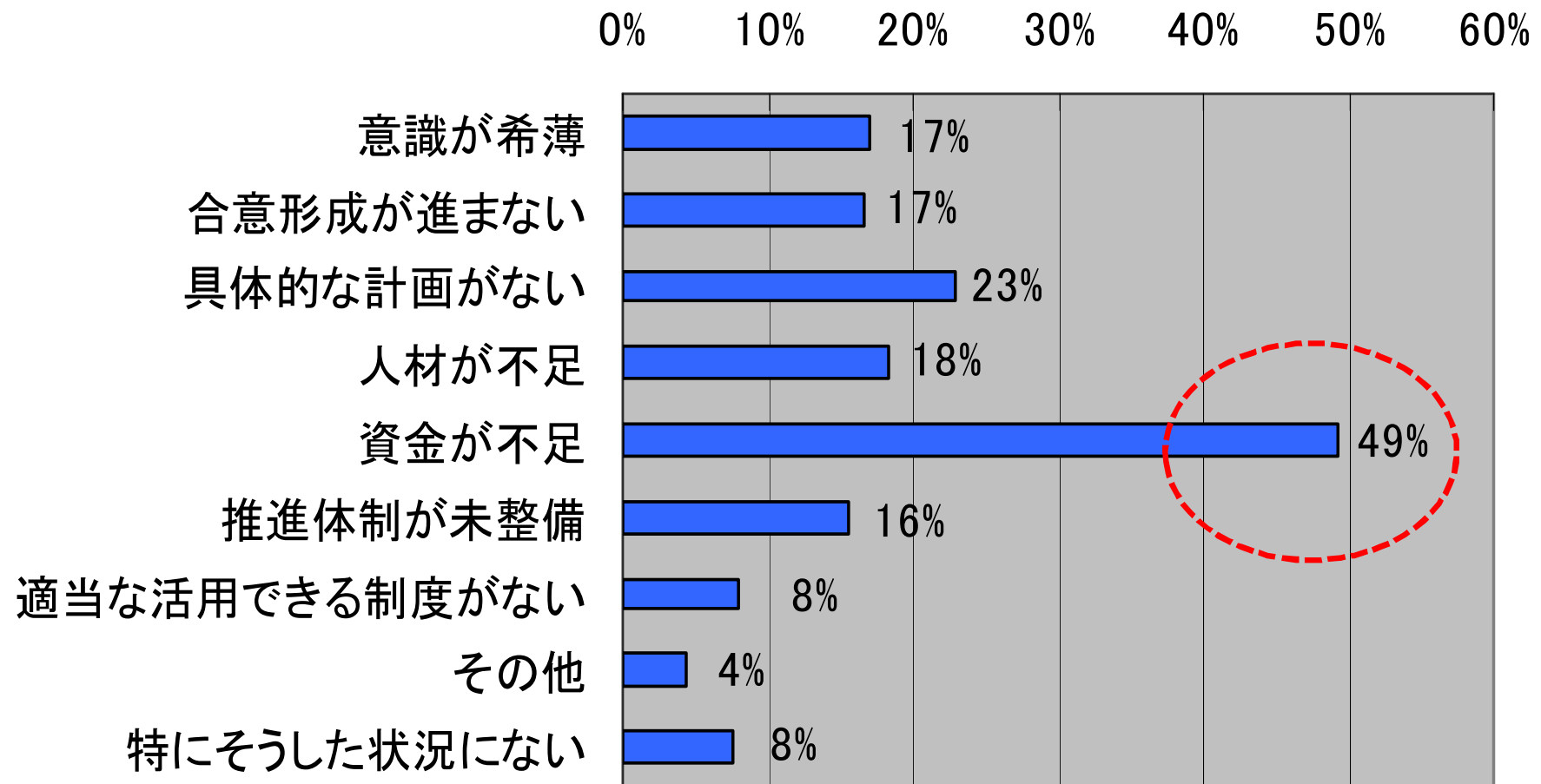
3 観光地再生のニーズ

①観光地再生のために望まれる事業 ハード面よりソフト面のニーズが高い



※N=642、3つまでの選択 資料: アンケート調査

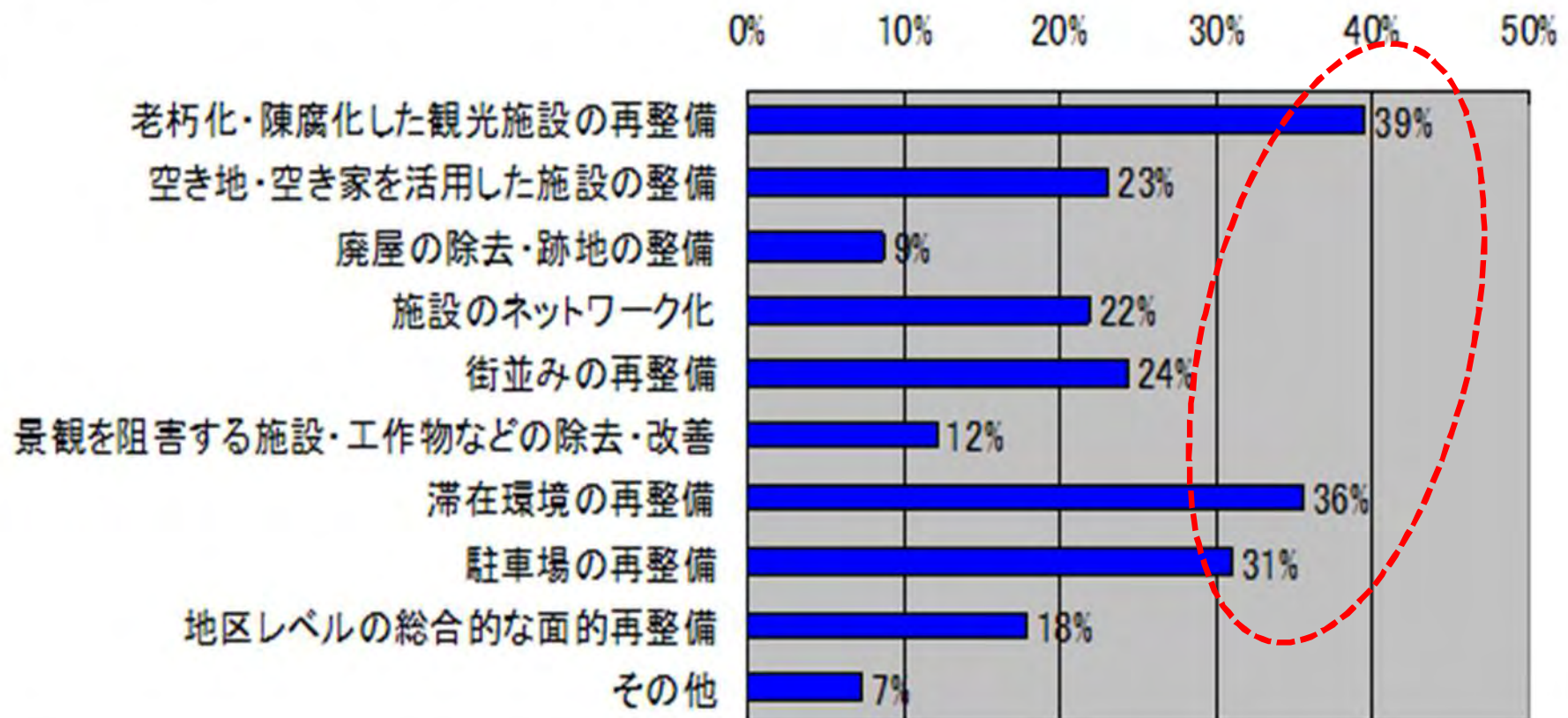
②観光地再整備が進まない要因 「資金が不足」が圧倒的に多いが、多様な要因あり



※N=642、2つまでの選択 資料: アンケート調査

③中心地区をハード面から再整備する場合に 重視する取り組み

「老朽化・陳腐化した施設の再整備」、「滞在環境の再整備」、「駐車場の再整備」が3割以上を占める



※N=642、3つまでの選択 資料：アンケート調査

④ターゲット別にみた重視する取り組み

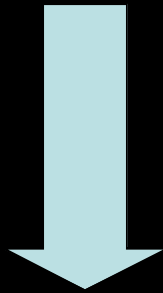
「海外も視野に入れる観光地」では「滞在環境の再整備」
「地区レベルの総合的な面的整備」を重視

	老朽化 陳列施設 の再整備	空き地 を有効に 活用する 整備	廃屋 の撤去 と再整備	施設 の ネットワーク化	並 の 整備 街 の 再整備	景観 を損な う ような 工事 の 防止 と 改善	滞在 環境 の 再整備	車 の 整備 駐 場 の 整備	地区 レベル の 総合 的な 面的 整備	その他
地域 レベル	33.3	26.1	4.3	23.2	23.2	5.8	31.9	39.1	14.5	7.2
地方 レベル	45.8	21.2	8.8	20.5	24.2	11.4	31.1	32.6	17.9	5.5
全国 レベル	36.7	20.8	10.9	22.6	24.9	16.3	40.3	27.6	14.0	9.0
海外も 視野に	30.1	34.2	6.8	23.2	24.7	9.6	43.8	27.4	30.1	9.6

資料：アンケート調査

3 観光地再整備の目的

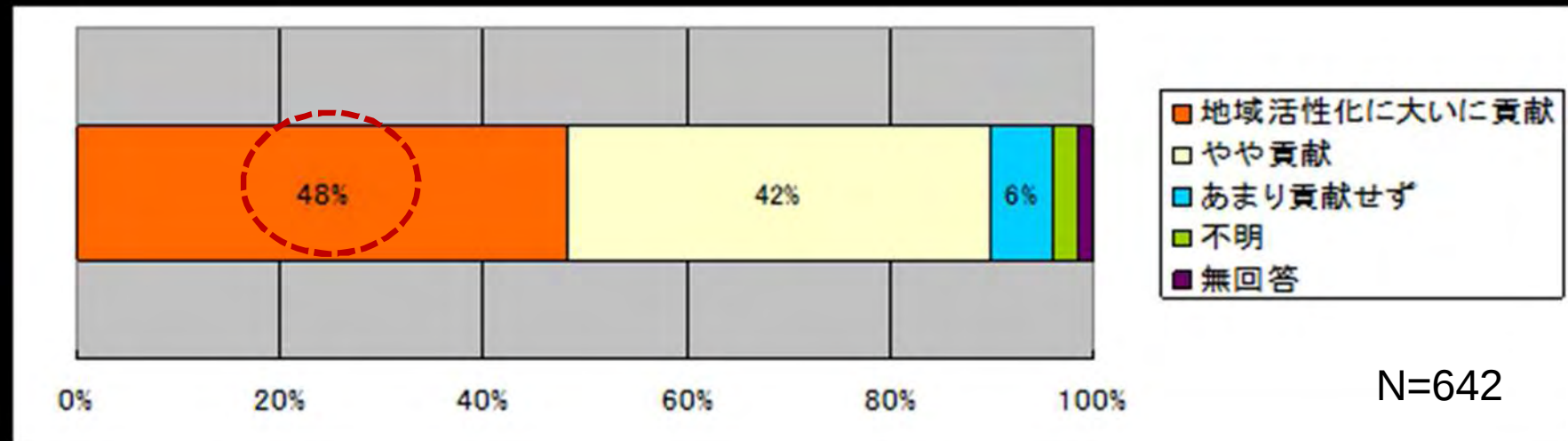
- ・今、観光地は低迷を余儀なくされているが、人口減少や地方格差の拡大が進む状況のもとで、地域における「観光交流人口拡大による地域再生への期待」は大きい。



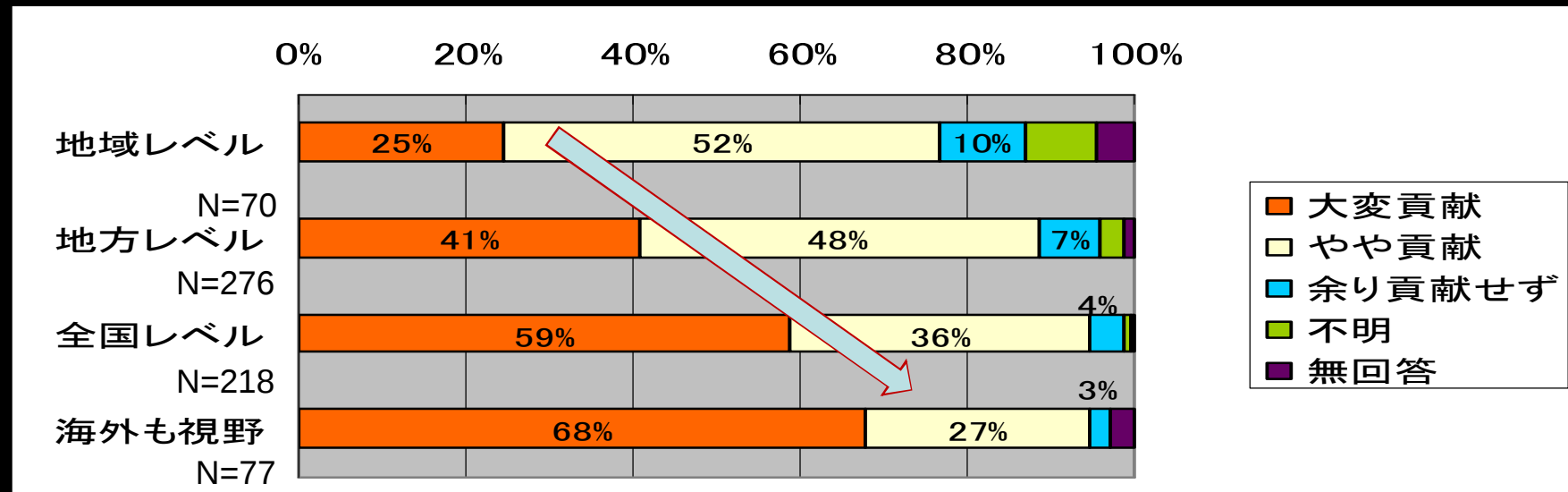
観光立国推進基本計画(平成19年)
成長戦略会議報告(平成22年)

- ・外客誘致も視野に、長期的な観点からの「国際的競争力を持ちうる質の高い観光地＝風格ある観光地の形成」
- ・地域と共生して自律的・持続的に発展する「観光まちづくり＝豊かな空間づくり」

当該観光地の地域活性化への貢献度



ターゲット別にみた当該観光地の地域活性化への貢献度



資料: アンケート調査

<コアである地区レベルの再整備に焦点>

施設、地区、まち・地域、広域、それぞれのレベルでの取り組みが望まれる→地区レベルに焦点

④広域

観光地・集客施設
(2次市場)



広域連携

③まち・地域

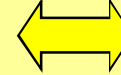
観光資源
観光施設
観光拠点



域内連携

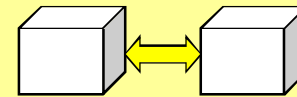
②地区

観光資源
観光施設
観光拠点



地区内連携

①施設



施設連携

プロモーション

発地 (1次市場)

(1) 地区再整備のねらい

観光地の再整備
魅力ある観光地形成の核・地区レベルの再整備に焦点

地区再整備のねらい

- ・たたずまい改善(景観)
- ・居心地改善(滞在環境)
- ・賑わい創出(飲食・買物)
- ・ふれあい拡大(交流・体験)

地区再整備の効果

- ・リピート利用の拡大
- ・滞在時間の延長
- ・観光消費の拡大
- ・新たな客層の開拓

ソフト面の対応

地域との共生・連携

(2) 地区再整備に求められる視点

①合意形成

- ・関係権利者を含む地域の多様な主体が協働し、合意形成の下に計画づくりに取り組む

②地区再整備

- ・観光事業の特性を考慮しつつ、観光の「強み」を磨き、「弱み」を強みに転換
- ・単に施設をつくる「足し算」ではなく、マイナス要因の「引き算」、相乗効果を引き出す「掛け算」を一体的に取り組む
- ・「公」と「民」の連携による公共的利益の拡大、民間活力の活用など
- ・増加する空き地・耕作放棄地・荒廃した山林・空き家・空き店舗・廃屋など、「負の地域資源」の有効活用

③地域経営

- ・地域の自立性、自律性、内発性にもとづき健全かつ戦略的な地域経営に努める

④利用の適正化

- ・持続的発展のために、観光的土地利用のスプロール抑制、利用の適正化などに配慮する

＜やっかいな問題への「公と民」の適切な対応＞

関係主体	やっかいな問題
公	公共空間が有効活用されていない
	公共事業が公共的利益を阻害している
公と公の関係	隣接する公共空間の連携(機能的一体化)が進まない
公と民の関係	隣接する公共空間と私的空間との連携が進まない
	公共空間への民間の参入を損ねている
民	民間が公共的利益を阻害
	公共的利益への民間の理解が得にくい
民と民の関係	隣接する私的空間の連携が進まない 21

(3) 地区再整備の対象と手法

地区再整備の手法	対 象		
	点	線	面
①観光施設の再整備・整備	●		
②廃屋除去、空地・家を活用した施設の整備	●		
③観光資源・施設のネットワーク化		●	●
④街・里並みの再整備		●	●
⑤複合機能の一体化による拠点整備	●		●
⑥水辺等景観・環境魅力を活用した拠点整備	●		●
⑦景観障害物の除去・改善		●	●
⑧歩行環境等の環境の再整備		●	●
⑨街区・拠点の面的再整備・整備			●
⑩土地利用の整序			21 ●

事例にみる地区再整備の取り組み —滞在力の強化の視点から—

- ①温泉地区
- ②まちなか地区（都市、歴史的町並み）
- ③水辺地区（川、湖、海）
- ④里並み地区

※地区再整備の手法に焦点

温泉地区：①道後温泉

＜街並みの再整備＞

- ・歴史漂う景観まちづくり宣言（道後百年の景）
- ・旅館ホテルのファサード再整備（協議会独自の支援）
- ・歓迎アーチ、屋外広告物の撤去
- ・観光商店街のアーケード改修

＜歩行環境の再整備＞

- ・道後温泉本館前道路の付け替え、周辺道路の改修、休憩所の整備など
- ・道後温泉駅周辺の歩行空間の確保（進行中）

※まちづくり交付金活用



道後温泉駅周辺の 歩行環境の整備



観光商店街(約65店舗) 休憩所の整備
の活性化



旅館のリニューアルを促進→客層の拡大

②有馬温泉

＜遊休施設の活用＞

市が旧市営保養所を改修し観光交流施設と泊食分離の小さな宿として再生（公共）



廃業した老舗旅館を外国人専用ホテル風の泊食分離の宿として再生（民間）



空き店舗を民間有志（有馬八助商店）により活用（天ぷら、ラーメン、有馬サイダー）



＜街並みの再整備＞



湯本坂の路地空間の再整備
(神戸市まちなみ景観保全・育成モデル事業推進地区)

③黒川温泉（熊本県南小国町）

＜街並みの再整備＞

- ・コンセプト:「黒川一つの旅館」→落ち着いた雰囲気
の里づくり
- ・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)



風の舎
(旅館組合事務所)

黒の色調で工作物などを統一



雑木を活かしたきめ細かな修景

看板の集約



自動販売機や休憩所にも景観的配慮

観光の作法²⁹

④湯布院温泉

＜街並み整備＞

- ・湯の坪街道景観計画・景観協定
景観計画：建築物の高さ、壁面後退、
色彩基準など
商い協定：商品陳列の後退など
看板協定：看板の高さ・面積、枚数など
紳士協定：声かけ、客引き、飲食、音楽、
音声の禁止



協定認定マーク

3つ:53件

2つ:19件

1つ:19件

(※店舗数³⁰120件)



- ・湯布院のメインストリート・湯の坪街道の道路環境向上事業に着手
実験事業で120Mのみ整備)
※きめ細かな臨時交付金を活用

＜土地利用の整序＞

- ・「潤いのあるまちづくり条例」(平成2年)で大規模開発に歯止め(近隣地域の意思の尊重)
- ・小規模開発については、「湯布院らしい風景をつくるための建築デザイン上の心得を示した『ゆふいん建築・環境デザインガイドブック』を作成し啓発



⑤星野温泉（長野県軽井沢町）

＜街区・拠点の面的再整備・整備＞

・コンセプト：自然豊かな湯川沿いのエコモダンな温泉街



村民食堂



トンボの湯



遊歩道



エリア内の施設のデザイン
コンセプトを統一

ピッキオ（自然体験拠点施設）



ハルニレテラス: 100本を超えるハルニレの木立を活かしたウッドデッキに9棟(14店舗)の商業施設が立地

まちなか地区：①富山市岩瀬地区

＜街並み整備＞

- ・北前船ゆかりの港町の街並みの整備の推進

※まちづくり総合支援事業等活用

＜空き家の活用＞

- ・岩瀬まちづくり(株)が土地の所有権・賃借権をまとめ、伝統的
家屋を修復し、賃貸や売却
(土地6筆、建物12棟を取得)

枅田酒造(オーナー:枅田氏
への信頼・人脈がコーディネート
を促進)



国の重文指定の森家
含む歴史的街並み



- ・修復費用の一部は市で補助
(3年間限定で整備を促進)
伝統的家屋修景事業
一般建築物等修景事業
空家活性化事業
※まちづくり交付金活用



土蔵修復しを商店や
工房に活用



ライトレールの開業や
岩瀬運河の整備もあいまって観光客増加



②福山市鞆の浦地区

＜街並みの再整備＞

- ・鞆の浦は国の名勝であり、国立公園
- ・県と市は渋滞対策に埋め立てによる架橋計画を推進→歴史的景観保全をと地元有志や専門家が反対、トンネル案を支持→広島地裁が埋め立て免許を交付しないように命じる判決→その後は？



港の常夜灯・雁木・
波止場は歴史遺産



まちなかは狭隘な
道路→渋滞



埋め立てによる架
橋計画

＜空き家・歴史的遺産の活用＞

- ・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。



空き家を店舗に活用



古民家を宿泊施設に活用

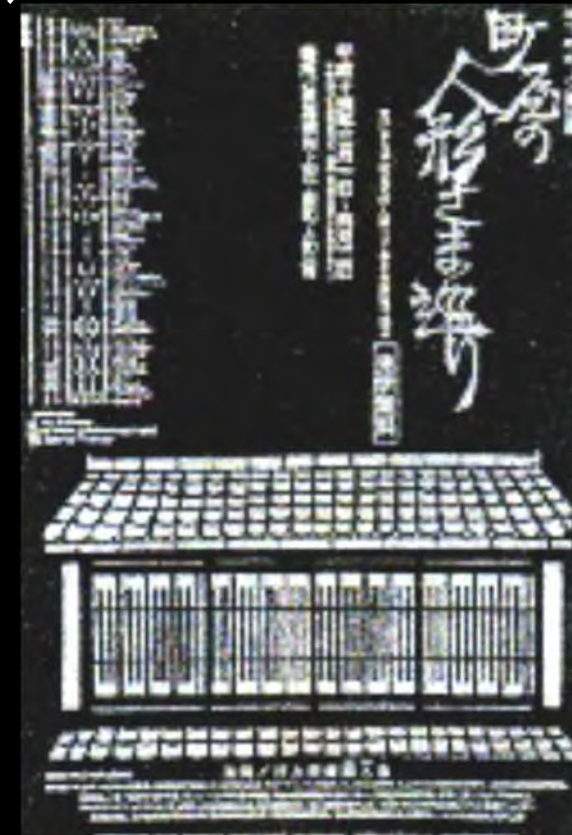
③新潟県村上市

＜街並みの再整備＞

- ・道路拡幅計画に危機感（住民の一部に道路拡幅により活性化した商店街なしの認識あり）



- ・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





拡幅を終えた街並み



拡幅をしていない街並み



町屋外観の保全・再生の家



黒塀の復活

④彦根市

＜街並みの再整備（道路拡幅を契機に）＞

- ・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を整備（街路拡張、電線地中化、外観整備等）



※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

＜街区の面的再整備＞

- ・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・ひこね食賓館₄₁

⑤長浜市

＜街区・拠点の面的再整備＞

- ・黒壁スクエア及び中心商店街魅力強化事業の一環として下記の事業を展開(2010年度)
宿泊施設、ギャラリー・回廊、飲食施設、地場産品市場(まちの駅)、駐車場など
- ・地区内に複数の拠点を同時多発的に整備し、回遊性や滞在性を向上



町屋を活かした季の雲ゲストハウス

- ・事業展開にあたっては、まちづくり会社(株)新長浜計画)が定期借地権などを活用し不動産利用権を集約。一元的にマネジメント。

※戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金(経産省)を活用



奥まった路地的な空間を活用した季織の小徑
(ギャラリー、カフェ、レストランなど)

⑥小布施町

＜土地再編による街区の再整備＞

- ・修景「外のはみんなのもの、内のは自分たちのもの」をコンセプトに街区を形成
- ・町並み修景事業(1982～1986年):地権者5者で修景事業組合を組織し、土地を売買せずに賃貸あるいは交換で事業を展開
- ・修景事業の成功が近隣施設の質的向上を刺激



北斎館



小布施堂

＜歩行環境等の環境の再整備＞

- ・修景による快適な歩行空間の整備(公民連携)



セットバックで
歩道整備＋修景



街角の
オープンガーデン



畦道活用の
栗の小径

- ・街区周辺に駐車場を整備し
まちなかへの車の進入を軽減(地方道路臨時交付金)



水辺地区：①大津市なぎさ公園

＜水辺の景観・環境魅力を活用した拠点整備＞

- ・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）
 - ・オープンカフェ4店舗を整備し、テナント公募・決定
- ※戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（経産省）を活用



②鹿児島港

＜水辺の景観・環境魅力を活用した拠点整備＞

- ・桜島や錦江湾、港の眺望を活かした鹿児島港本港地区の複合商業施設「ドルフィンポート」(2005年4月開業、24店舗、約15年の定期借地権契約方式)
- ・事業主体：鹿児島県、運営主体：鹿児島ウォーターフロント(株)



③香取市佐原

<複合機能の一体的整備による拠点整備>

- ・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)



資料:
香取市HP

- ・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(面積:3ha)



物販・飲食施設 防災・交流施設

④日光市中禅寺湖畔

＜水辺の景観・環境魅力を活用した拠点整備＞

- ・美しい湖畔・歩ける湖畔の再生
- ・山側の道路沿いに立体駐車場を増設
- ・湖畔の国道沿いの駐車場を撤去
- ・跡地をプロムナードとして再生（電線の地中化も）



立体駐車場の整備



湖畔地区の再整備 50

- ・駐車場と湖畔を結ぶアクセス園路に展望デッキ（湖を眺める新しい視点場を提供）



- ・湖畔プロムナードを整備
 - ・乱立するボートや漁船桟橋（約30基）を統合しボートを減船



資料：「奥日光の事例紹介」栃木県林務部自然環境課

里並み地区：①鴨川市大山千枚田地区

＜里並みの保全・再整備＞

- ・首都圏最大の棚田(4.6ha、日本棚田百選)
- ・棚田の保全(大山千枚田保存会、オーナー制度やトラスト制度を導入、米・大豆・綿藍を栽培)
- ・体験交流施設として「棚田倶楽部」を整備、周辺には農家民宿(5軒)も立地



②飛騨市種蔵地区

＜里並みの保全・再整備＞

- ・12世帯、20人余りが居住する高齢化率70%の集落
- ・板倉(20棟)、石積棚田が点在する里並みの保全(種蔵を守り育てる会)
- ・木造三層の古民家を移築し、山里の暮らしを宿泊体験する「板倉の宿種蔵」を整備(板倉風コテージも付帯)
- ・地元有志による(株)たねくらが指定管理者として運営



③南丹市美山地区

＜里並みの保全・再整備＞

- ・伝建地区の茅葺き集落の保全
- ・集落の前景となる農業景観の保全・育成
- ・国道沿いに観光施設を集約的に整備



集落の前景となる農景観の保全

国道沿いの観光拠点

資料: かやぶきの里北村のHP

＜集落ぐるみで地域経営＞

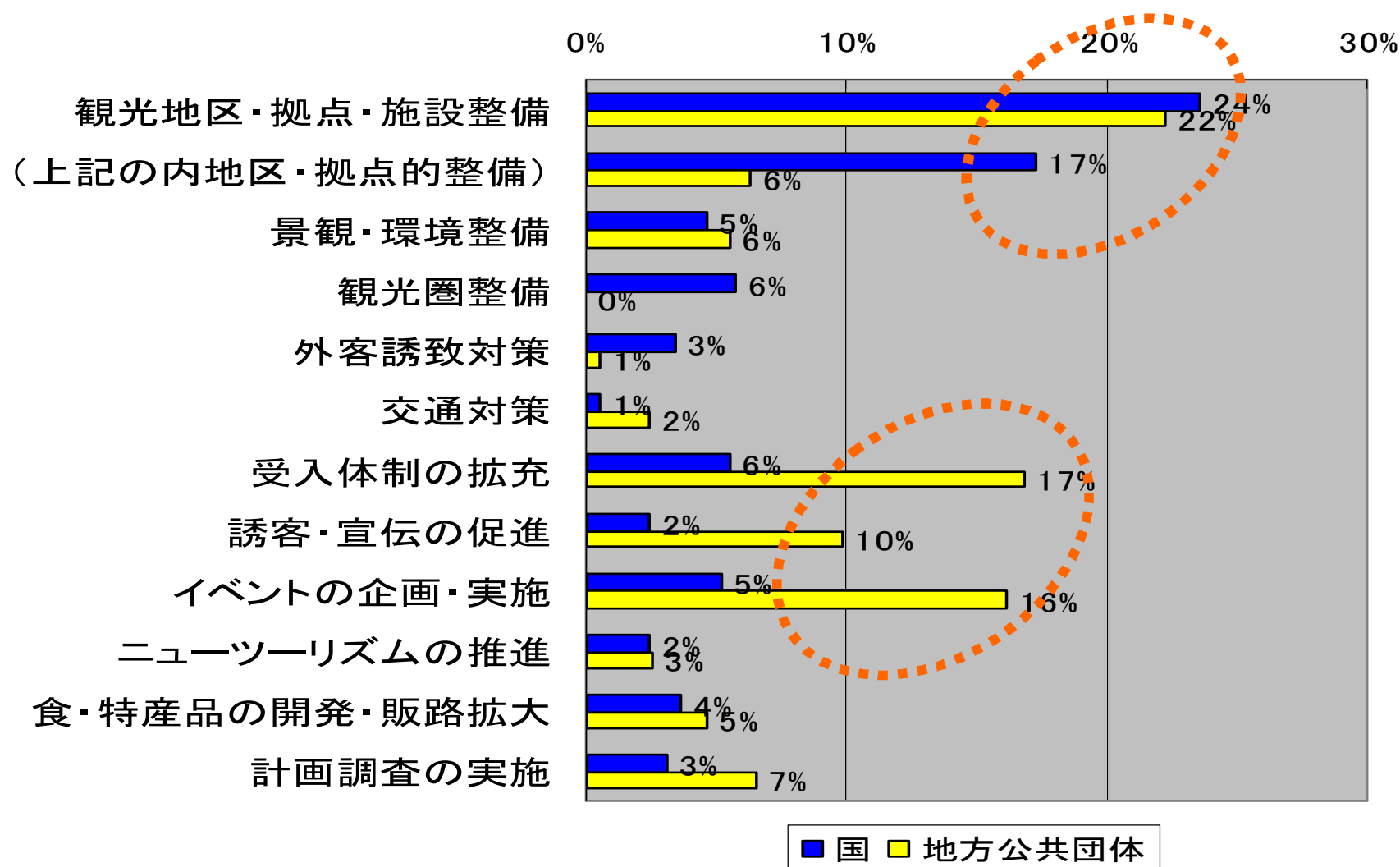
- ・地区住民全員で「かやぶきの里保存会」を設立（1988年）、自ら「かやぶきの里憲章」を制定して景観保全
- ・歴史的景観と生活の両立をめざし、「迷惑も・利益も・社会貢献も、みんなで」をモットーで住民全員出資で「(有)かやぶきの里」を設立（2000年）し、観光施設を一体的に運営
- ・都市部の応援団「かやぶきの里・美山と交流する会」（会員500名）が景観保全を支援

4 観光地再整備の推進方策

(1) 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が主体→ハード事業は他省庁に依存
- ・観光関連制度の所管は国交省、経産省、農水省、総務省、内閣府など多岐にわたる→縦割りで、わかりづらい
 - ・使いづらい
- ・近年、総合的な支援を目論む「まちづくり交付金」などに関心→6割の地元負担は重い
- ・地域の主体的な取組を重視する傾向→地域の合意形成、多様な主体の協働による事業の推進

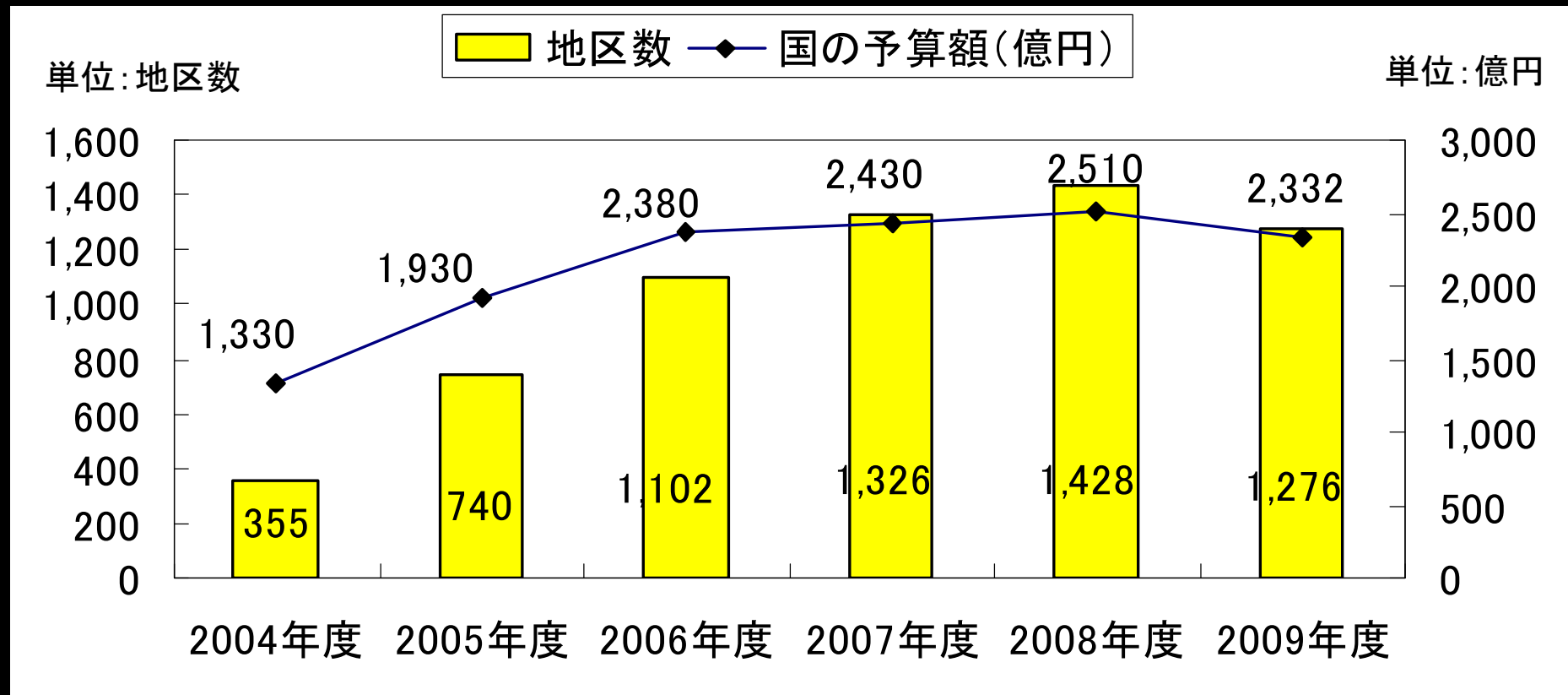
分野別にみた観光地再生関連事業の活用制度



※記述回答を任意に分野別にグループ化(不明は除く)
資料: アンケート調査

交付金制度の課題

まちづくり交付金(地区数・予算)の推移



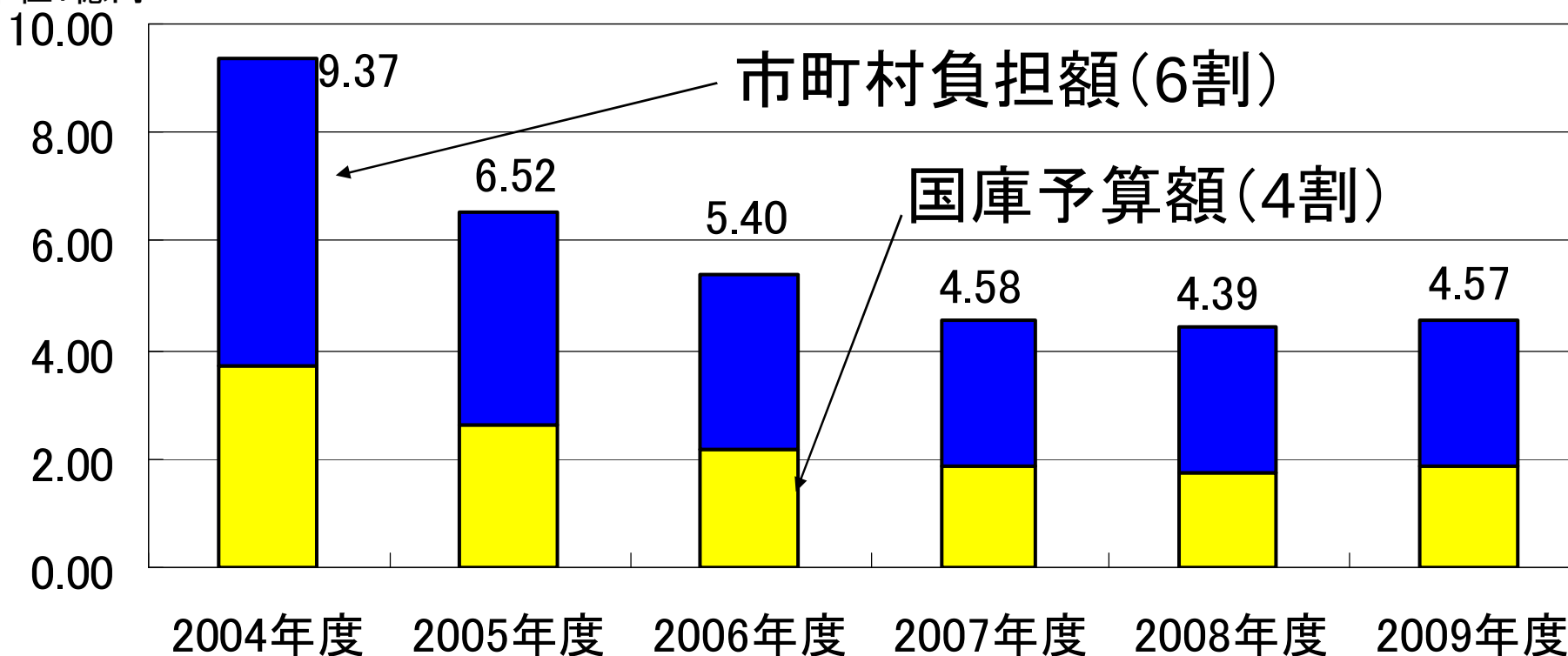
(出典) まち交ネットホームページ

➡ 実施地区・予算規模共に拡大している

まちづくり交付金の1地区当たりの平均予算(推定)

■ 1地区当たり平均予算額(億円、国) ■ 1地区当たり市町村負担額(推定)

単位: 億円



注) 自治体負担額は、国庫補助額4割より逆算した金額(億円)
(出典) まち交ネットホームページより発表者計算

👉 1地区当たりの平均事業額(総額)は少額、かつ低下傾向

まちづくり交付金の政策評価

- ・観光分野にも活用されている「まちづくり交付金」に対する政策評価（調査対象地区の内、回答のあった地区が「観光交流」を目標、「中心市街地活性化」について第2位）

→多様なまち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進に貢献

→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

→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

資料：「まちづくりに関する総合的な支援措置」平成21年3月₆₀
国土交通省

まちづくり交付金から 社会資本整備総合交付金へ

基幹事業 + 関連社会資本整備事業 + 効果促進事業
(主にソフト:2割以内)

アクセス道路整備



街なみ整備



案内板統一



まちづくり交付金

市町村(個別)

新交付金

- ①都道府県
②共同提案

(2) 支援制度に関する提案

- ・社会資本整備総合交付金の創設により、自治体が選択できるメニューが多様化、さらには複数自治体による提案が可能に。

①特定観光地への集中投資が困難になるのでは？

②観光投資が後回しにされる可能性があるのでは？
(目先の利益、地域の利益を優先)

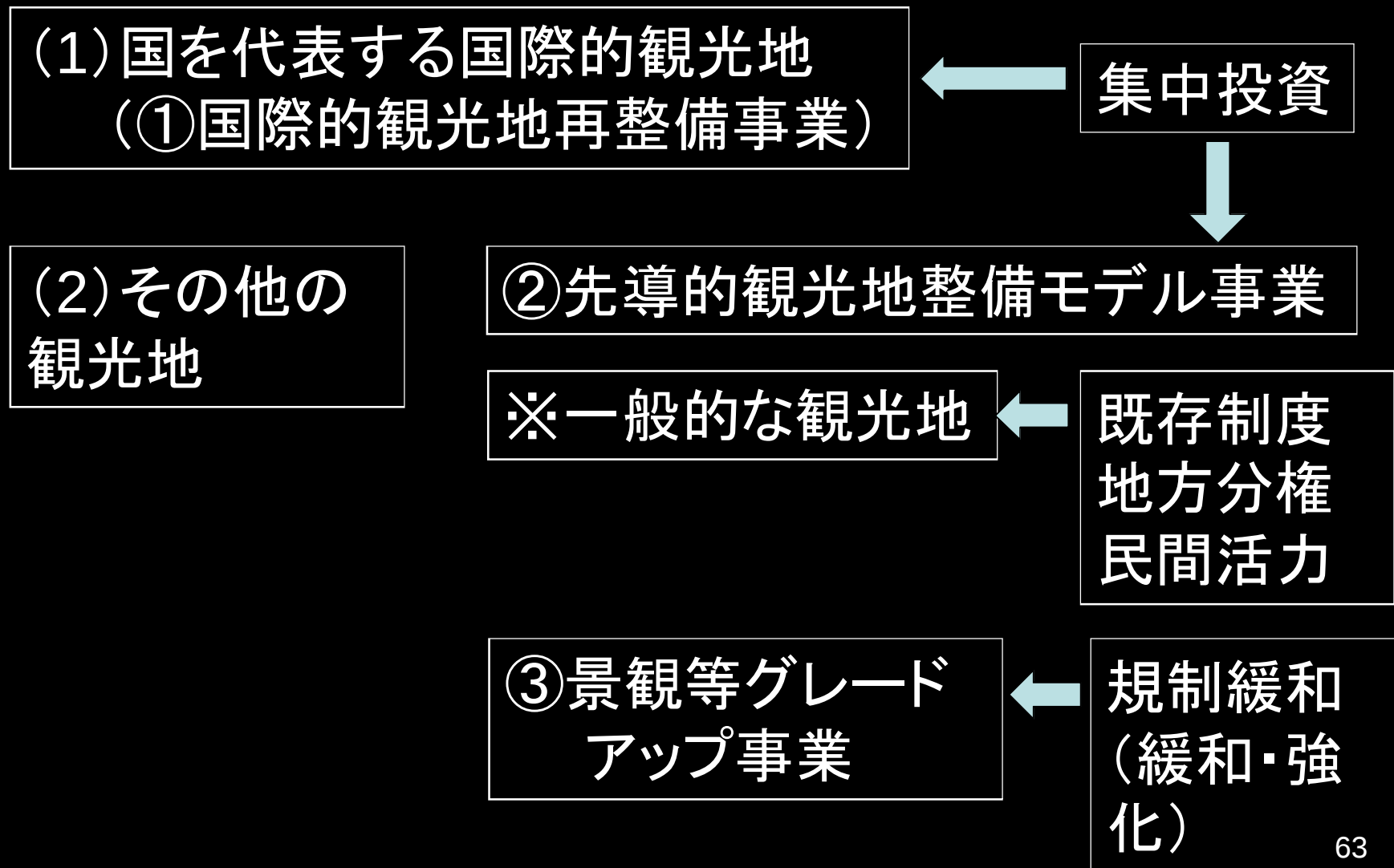


今こそ、国際的に通用する観光地に再生しなければ、
生き残れないのではないか



選択と集中により戦略的な観光投資を

観光地再整備に対する国の関与(案)



①国を代表する国際的観光地の再整備 (国際的観光地再整備事業(仮称))

<目的>

- ・風格ある国際観光地の形成

<対象>

- ・我が国を代表する国際的な観光地
- ・数箇所限定し、継続的な集中投資をする

⇒整備に対し、国が責任を負うことにより、総合的、戦略的、かつ集中的な整備を推進する

＜手法＞

(1) 既存制度の活用

- ① 交付金の優先配分
- ② 補助率の嵩上げ
- ③ 起債枠の拡大など、自治体に必要な財源を確保

(2) 補助制度の創設

国際的観光地再整備費補助(仮称)の創設

(3) 国の直轄事業

(例) 国立公園＜環境省の直轄事業＞
 国定公園＜都道府県へ交付金＞

※国・地方自治体・住民などの協働(役割分担)が必要

事例：層雲峡温泉の再開発



- ①建造物：建設省（当時）の**優良建築物等整備事業**を適用
- ②駐車場、ビジター・センター等：環境庁（当時）の**自然公園整備事業**を適用

②先導的観光地整備モデル事業(仮称)

<目的>

- ・観光地の再整備モデルのケースづくり

<対象>

- ・他の観光地に参考となりうる要素を有する観光地
- ・年間、全国で数箇所程度に集中投資する
- ・観光協会・旅館組合など民間推進組織での応募も可

<手法>

- ・既存制度の財源(交付金など)を優先配分
- ・補助制度の創設

<イメージ例>

①負の地域資源の観光的活用事業

- 空き家、空き地、耕作放棄地、荒廃林地などを観光的に活用した面的整備

②空間・土地再編事業

- 駐車場の移設とその跡地の活用、あるいはまとまった遊休地（施設）の活用
- 地区外の土地との連携（飛び換地的発想）
- ローカル利用の排除（史跡内の学校など）

事例：負の地域資源を活用した溪谷観光地再生

現状：片側整備の原則に反し、溪谷の両岸に施設を林立
→廃屋の増加で温泉地がイメージダウン

再生：廃屋を除却→跡地を公園や緑地として整備



廃業ホテルを除却→跡地を公園化（鬼怒川温泉）

事例：負の地域資源を活用した里並み再生

現状：たおやかな里並みが消失（棚田や限界集落など）

再生：「歴史まちづくり法」の考え方を「里並み」にも拡大し
保全・再生の促進

電柱移設、阻害となる広告物・工作物の除去・改善
負の地域資源を活用した体験交流拠点の整備など



⇒里並みを新たな観光対象として保全・活用

事例：空間・土地再編によるまちなか再生

現状：空き地・空き店舗の増加

再生：まとまった空間・土地を活用し、賑わいの創出



街なか再生土地区画整理
事業による賑わい再生
(彦根市四番町スクエア)



リノベーション事業による空き
蔵群の複合商業施設として再
整備(長野市ぱていお大門)¹⁾

事例：空間・土地再編による水辺再生

現状：駐車場や商業施設などで湖畔が占有

再生：駐車場などを活用した空間・土地の再編で湖畔の魅力を向上



①駐車場の移設
→跡地の園地化

②駐車場の地下化
→上部の土地売却・商業施設の整備

③景観等グレードアップ事業（仮称）

<目的>

- ・面的な景観対策などによりイメージアップ

<対象>

- ・全国各地

<手法>

- ・規制の緩和（プライベート・ビーチの容認など）
- ・規制の強化（アクセス道路など）
- ・その他、税制上の優遇措置
など

事例：海辺の景観・環境の再生

現状：海浜の維持管理が困難

（自由使用の原則：1952年、蔵管第2354）

再生：受益者負担の導入による快適な海浜利用を図る



海藻等が打ち上げられた汚れた砂浜（石垣島北部）
と隣にある良く管理されたプライベート・ビーチ

事例：観光地区の景観再生

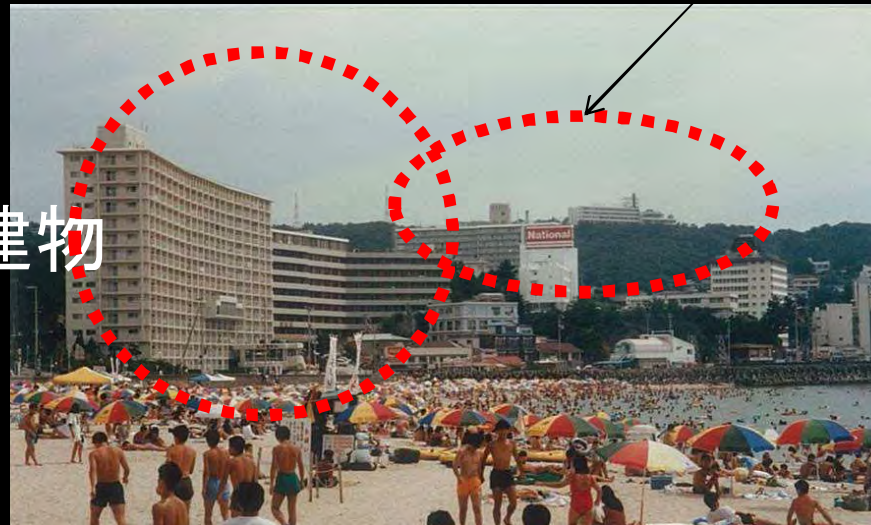
現状：景観的な配慮を怠り、地区の魅力を低下
スカイラインの破壊もその要因

再生：現状では老朽化・陳腐化に合わせた除却や減
築、修景など、手段は限定的

（本来は早期の景観計画にもとづく景観規制・
誘導が必要）

スカイラインを壊す建物

圧迫感のある建物



美しい・居心地の良い海辺の魅力を低下

事例：アクセス道路の景観再生

現状：屋外広告物の乱立、不似合いな工作物、魅力のない沿道景観など

再生：景観計画による規制・誘導、沿道修景の促進など



条例による沿道景観の保全・形成

高原入口のガードレールを木材で修景
沿道を借地し、施設立地を制限
沿道のシラカバやカラマツを間伐・除伐



はぜをモチーフにし案内・誘導標識



屋根の色
彩や形態
を制限

(長野県木曽町開田高原)

5 報告のまとめ

- 施設・地区・地域・広域、それぞれのレベルで再整備が必要であるが、観光地の核である「**地区レベルの観光の質的向上**」を図る再整備が重要課題
- 課題解決には、地区の地域資源を有効活用しつつ、地域との共生にも配慮した「**総合的な取り組みによる観光まちづくり**」が不可欠
- 効果的な観光まちづくりを「**地域が主体的に推進していくための支援制度の拡充・見直しと柔軟な運用**」が必要

ご清聴、誠にありがとうございました