

# 観光地再整備への課題

## Key Issues for Redeveloping Sightseeing Spots in Japan

招聘研究員 毛塚 宏  
Guest Research Fellow KEZUKA Hiroshi  
研究員 早川 伸二  
Research Fellow HAYAKAWA Shinji

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. やっかいな問題とその対応策
  - (1) 温泉地
  - (2) 水辺(河岸、湖畔、海岸)
  - (3) まちなか
  - (4) 里並み
3. まとめ

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 研究(全体)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？



公的空間・私的空間の関係性に着目し、  
観光地再整備の課題を分析



観光地再開発に対する提案

3

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## やっかいな問題(本報告会での焦点)

観光地の再開発に関わる問題は多方面にわたるが、ここでは下記のやっかいな問題に焦点

- ①相次ぐ宿泊施設の廃業→温泉地
- ②魅力に欠ける河岸、湖畔、海岸→水辺観光地
- ③まちなかの賑わいの喪失→まちなか観光地
- ④たおやかな里並みの混乱→里並み観光地

4

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

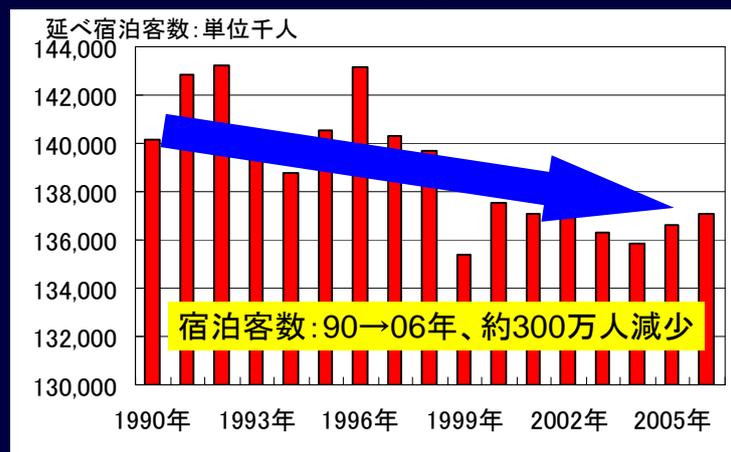
## 本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. やっかいな問題とその対応策
  - (1) 温泉地
  - (2) 水辺(河岸、湖畔、海岸)
  - (3) まちなか
  - (4) 里並み
3. まとめ

5

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 温泉地 宿泊者数の推移



(出典) 環境省「温泉利用状況」

⇒ 宿泊者数の減少に伴い、**宿泊施設の数に影響**

6

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 廃業宿泊施設の増加

<現状>

- (1) 宿泊客数の減少・賑わいの喪失
- (2) 景観の悪化(廃業施設)

① 廃業宿泊施設の増加

空き家、空き地、駐車場など

② 空き店舗の増加

⇒負のスパイラル(イメージダウン)

廃業宿泊施設(空き家)



飯坂温泉(福島市)

⇒廃業宿泊施設の数:住宅地図による調査

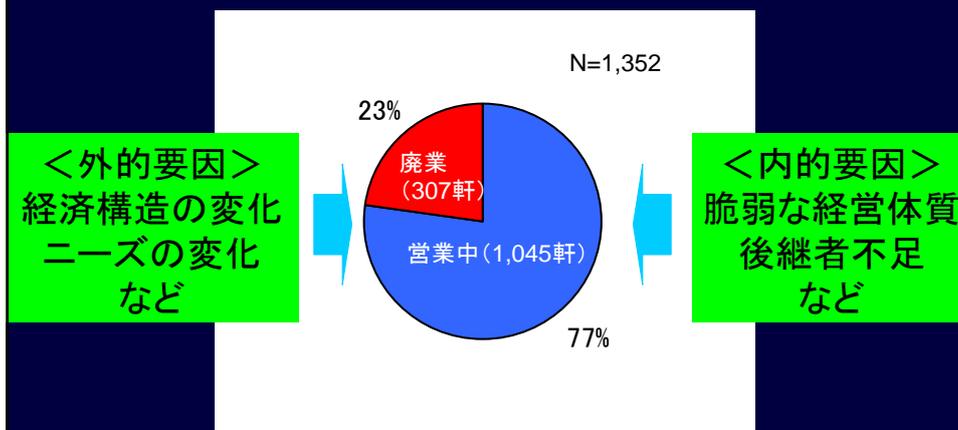
蔵王(山形)、飯坂、塩原(門前)、鬼怒川、箱根(湯本)、湯河原、熱海、伊東、伊豆長岡、石和、下呂、伊香保、草津、湯田中・渋、戸倉上山田、奥飛騨(新穂高)、あわら、城崎、道後、別府(別府)、以上20箇所

7

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 宿泊施設の廃業割合(20箇所計)

:90→07年

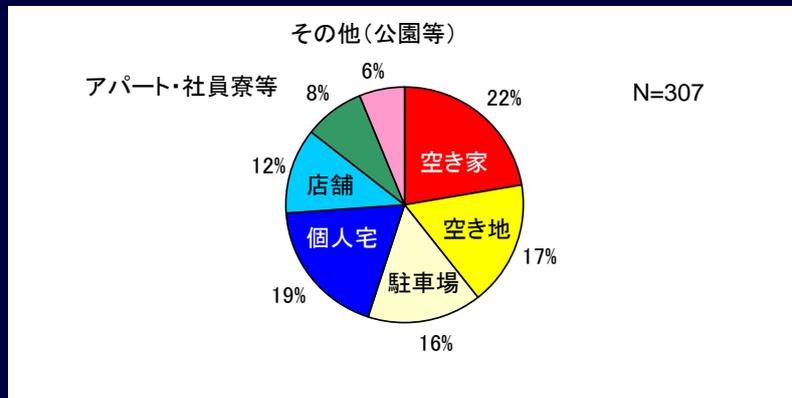


⇒全体では、約23%が廃業

8

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 廃業宿泊施設の跡地利用



空家(約22%)、個人宅(約19%)、空き地(約17%)

- ①特に、空家が問題(景観、防犯・防災等)
- ②空き地、駐車場→歯抜けのまち並み

9

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 温泉地の対策

<目標>

「賑わい・情緒」の復活

<対策>

空き家

⇒①再建・リニューアル(旅館、店舗として活用)

②除却(支援制度:まちづくり交付金など)

→短期:修景・暫定利用

(目立たないような工夫、新たな見どころ)

長期:土地利用

(公園、緑地化、集客施設など)

10

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008



## 日本と海外の親水空間

日本(有馬温泉)

欧米(米国)



→近年、日本でも河川利用の促進(散策路・親水公園)  
しかし、**落ち着いた空間が提供されていない**

(写真)右: 森地・伊東・毛塚編(1998)『魅力ある観光地と交通』、技報堂、  
左: [http://kobe-mari.maxs.jp/photo/kobe/arima/arima\\_001.jpg](http://kobe-mari.maxs.jp/photo/kobe/arima/arima_001.jpg)

13

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 河岸のオープンテラス

04年: 河川法特例措置

→広島市京橋川等で実施  
→しかし、全国に広まらない  
(現場では、防災重視)

京都市(鴨川)



広島市



⇒防災を加味した上で、  
河岸の有効活用が重要

(写真)右上: 広島市役所HP 14

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 湖畔(駐車場)

### 河口湖駐車場



①湖畔の景観



②湖畔からの眺望

単なる駐車スペースの提供

👉 土地利用の問題



(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 眺望の問題(スイスの山岳)

駐車場越しの河口湖

スイス(インターラーケン)

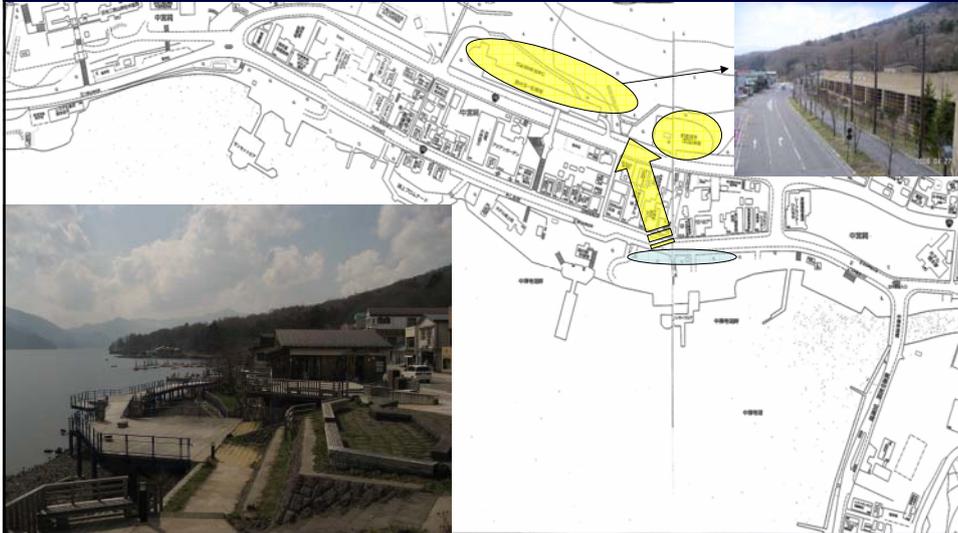


⇒スイスでは、眺望を守るため、前景となる草原を維持  
我が国でも湖畔の園地等の整備が重要

16

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 駐車場の移転・拡張(中禅寺湖)



⇒景観に配慮した土地利用が重要

(出所)『ゼンリン住宅地図 日光市'06』

17

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 海岸(砂浜)

我が国の海水浴場



セブ島の砂浜



⇒フィリピンでは、砂浜のリース契約(25年間)

※環境天然資源省(DENR)と応募者

写真(左): <http://www.e-araya.com/kaisuiyoku/sunset-beach.html>

写真(右): [www.flickr.com](http://www.flickr.com)

18

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

海岸：自由使用の原則⇒無料で利用

- 1999年の海岸法第2条第2項
- 1952年の蔵管第2354号(通達)
- 1991年の沖縄県「海浜を自由に使用するための条例(海浜条例)」



砂浜の維持管理(清掃)には多くの費用が必要

⇒この問題をどう解決するのか

19

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 沖縄の砂浜の現況

海藻等が打ち上げられた砂浜(石垣島北部)



隣のプライベート・ビーチ



20

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 本部町の海岸管理(利便施設を含む)

| 名称  | 管理主体 | 管理内容     | 維持管理費       | 砂浜延長        | 備考                  |
|-----|------|----------|-------------|-------------|---------------------|
| 水納  | 自治会  | 毎日清掃     | 200万円<br>／年 | 0.23<br>Km  | ロッカー有料              |
| 崎本部 | 町    | 週1<br>清掃 | 50万円<br>／年  | 0.10<br>km  | 清掃は民間へ委託            |
| 瀬底  | 民間   | 週1<br>清掃 | 150万円<br>／年 | 0.784<br>km | 町が20万円補助<br>(駐車場有料) |

除: エメラルドビーチ(国営沖縄記念公園内)

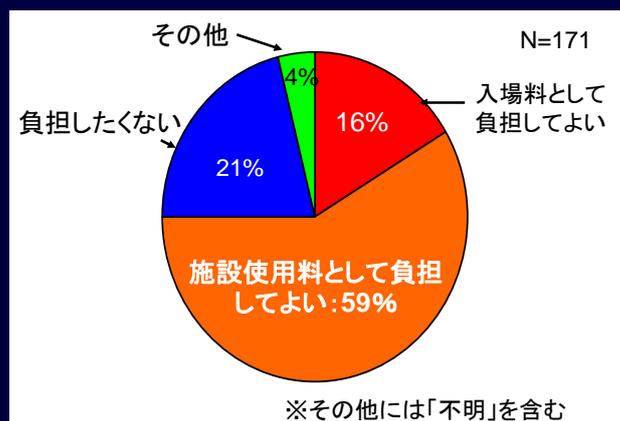
→約360万円/km

海岸の清掃・管理コストの負担は大きい

21

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## ビーチ料金に対する沖縄の住民意識



(出典) 沖縄県土木建築部(1992)『海浜利用に関する総合的施策策定調査』、32頁

⇒住民の75%は受益に対する支払い意志がある。

22

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 海岸の美化・管理

現在：制度上、海浜利用はすべて無料

⇒料金徴収の実施を検討

- ① 制度の多様化
- ② 受益者負担の導入

⇒例えば、沖縄、伊豆など

<有料の砂浜の条件>

- |             |          |
|-------------|----------|
| ① 小さな砂浜     | } 徴収費用   |
| ② 利用者が多すぎない |          |
| ③ 住民利用が少ない  | } 社会的受容性 |
| ④ 代替的な砂浜が存在 |          |

23

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 水辺の対策

<目標>

魅力ある水辺空間の創造

<対策>

- ① 公共空間の開放
- ② 適切な土地利用
- ③ 適正な管理(受益者負担の検討など)

24

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## まちなか観光地

—快適なまちなか観光を阻害する各種要因—

活気のない商店街



まちなかの通過交通

空き家・空き店舗の発生



電柱による景観阻害



25

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 対 策

まちなか観光街区の「たたずまい及び居心地の改善」、  
「賑わいの回復・創出」の観点から、次の2つの対策に焦点

### ①まちなか街区の再整備

街路整備、外観整備、街路・外観の一体整備、  
拠点整備、街区整備、ネットワーク整備

### ②まちなか街区における車の対応

まちなかへの車の進入制限、パーク&・バスライド  
やウォークの導入など

26

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## ①まちなか街区の再整備

<事例：街路整備を契機とするまちなか整備（川越）>

整備前



商店の看板撤去



電柱の地中化



資料：川越市役所提供

27

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

<事例：街路・外観一体整備によるまちなか整備（彦根）>

- ・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スルロードを整備（街路拡張、電線地中化、外観整備等）

整備前と整備後



→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らすこともあり

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## <事例：街路拡幅にこだわらずまちなか整備(村上)>

- ・道路拡幅計画に危機感(道路拡幅により活性化した商店街なしの認識：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だまらず



(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## <事例：ミニ区画整理で街区(拠点)整備(彦根)>

- ・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



四番町スクエア案内図と交流拠点・ひこね食寶館

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

<事例:町並み修景事業で街区(拠点)整備(小布施)>

- ・北斎館の建設を契機に、小布施堂や高井鴻山記念館の  
一画を、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



修景事業の一画・栗の小径 31

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

<事例:店舗等のネットワークでまちなか整備(長浜)>

- ・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

32

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

<事例:路地のネットワークでまちなか整備(尾道)>

- ・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



道案内システム



坂道の街路整備



蔵・古い建物を活かした観光施設<sup>33</sup>

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

<事例:空き家バンクを活用してまちなか整備(鞆町)>

- ・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

34

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## ②まちなか街区における車の対応

### まちなかへの車の進入制限

- 一部道路の進入禁止や一方通行化など(通年、季節・曜日・時間限定)
- 大型観光バス乗降システム、駐車場の予約制、駐車場料金の調整など

### パーク&ライド、パーク&ウォークの導入

- 駐車場の確保、まちなかへの移動手段の確保

35

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## <事例:観光交通対策を考える社会実験>

- ・国交省の**社会実験**等をとおして有効な観光交通対策を試行・評価し、合意形成を促すケースが増加(白川郷、湯布院、阿寒湖温泉、軽井沢等)
- 観光客にはおおむね好評**、滞留時間の増加や観光消費の拡大が検証されても、事業者や生活者への影響を懸念し、**合意形成が進まない**ケースも

ピーク日の利用集中7~8千人  
社会実験を通して有効な観光交通対策を模索する世界遺産「白川郷」



36

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## <事例：生活・環境重視で観光車両乗入制限（石見銀山）>

- ・世界遺産登録で観光利用が集中
- ・地区の社会的容量をふまえ観光車両の乗り入れを制限するためパーク&バスライドを導入→その後、自然との共生にも配慮しパーク&ウォークへの移行を試行



石見銀山大森地区の歴史的町並み

37

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 課題

- ①地域資源の見直し(まちなか観光の魅力の保全・創出)
- ②車優先から歩行者優先へ(関係者の利害調整)
- ③まちなか観光街区整備やネットワーク整備への支援制度の拡充(近年、街なみ環境整備事業やまちづくり交付金活用例が多い)
- ④セルフコントロール(地域の主体的意志による抑制)、セルフエイド(地域力で対応)の醸成

38

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 里並み観光地

—たおやかな里並み観光を阻害する各種要因—



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

写真提供: ラック計画研究所 39

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 景観に配慮したヨーロッパの田園

ドイツの「わが村は美しく  
ンクール」でかつて金賞に  
輝いた集落

土地利用の整序、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



写真提供: ラック計画研究所

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008 40

日本各地には、たおやかな里並みが少なくないのだがそれを積極的に保全する意志がまだまだ希薄



写真提供:ラック計画研究所

41

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## 対 策

たおやかな里並みを「**里並み地区**」として位置づけ、「**景観・環境の保全・改善**」、「**体験・交流機会の創出**」の観点から、次の3つの対策に焦点

### ①景観阻害要因の除去・改善

→野立看板、電柱、ガードレール、フェンスなど、阻害要因の除去・改善

### ②景観阻害要因の修景

→不調和な建造物の影響の緩和

### ③特色ある里並みの保全・創出

→郷土景観・地域文化財などの保全、新たな里並み・体験・交流機会の創出

42

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## <里並み整備に関する制度>

- ・景観法にもとづき「**景観計画**」を策定
- ・里（農業振興地域）においては、景観法と関連づけて「**景観農業振興地域整備計画**」を策定
- ・優れた文化的な景観には、景観法に関連づけて「**重要文化的景観保護制度**」を適用
- ・資金的には、中山間地域等直接支払い交付金、元気な地域づくり交付金、美しい村づくり総合整備事業、農村景観・自然環境保全再生パイロット事業等の支援



なかなか進まない制度の適用（**地域の合意が課題**）

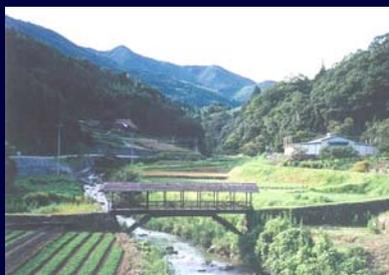
43

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

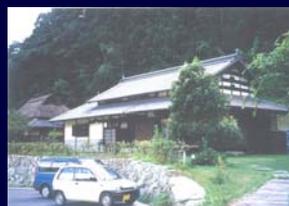
## <事例:たおやかな山間を村並みとして保全(内子)>

- ・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

44

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

<事例：田園と一体となった里並の保全・活用(上越)>

- ・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活用)

45

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

<事例：郷土景観の保全・管理>

- ・京都府美山町の伝建地区指定の茅葺集落景観
- ・住民主体の景観管理・観光施設の管理運営



島根県出雲市の屋敷林「築地松」(写真左：ラック計画研究所)  
(アングルを変えればフェンスが景観阻害、管理の担い手と費用などが課題)

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

46

## 課題

- ①里並みの魅力の再発見・再評価
- ②里並み地区の景観・環境保全への合意形成
- ③里並み地区における景観デザイン手法の普及
- ④里並み地区の魅力保全・創出への支援制度の充実
- ⑤セルフコントロール(地域の主体的意志による抑制)、セルフエイド(地域力で対応)の醸成

47

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

## まとめ

### <やっかいな問題解決の課題>

- 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上記のための再開発**支援制度**の再検討と柔軟な運用

### <今後の検討対象>

- ①やっかいな問題への対応を含む**包括的**再生手法の検討
- ②地区レベル＋**地域・広域レベル**の再生手法の検討
- ③**制度面の課題**と影響の分析

48

(C) Mr. Hiroshi KEZUKA, Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008