

地区再整備による魅力ある観光地形成 - 制度面からのアプローチ -

The Redevelopment for Attractive Sightseeing
Spots by Land-use Restructuring
-An Institutional Approach-

招聘研究員 毛塚 宏

Guest Research Fellow KEZUKA Hiroshi

前研究員 早川 伸二

Research Fellow HAYAKAWA Shinji

(株)ANA総合研究所 客員研究員)

研究の背景と目的

観光地の利用が低迷

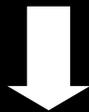


我が国の観光地に魅力がない？

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

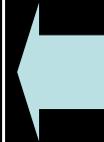
研究の全体構成

< 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 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
- 4 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
- 5 研究のまとめ

< 研究の方法 >

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



今回の報告内容

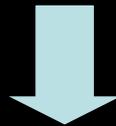
- 1 観光地低迷の背景
- 2 観光地再整備の基本的方向
 - (1) 観光地再整備の目的
 - (2) 地区再整備のねらい
 - (3) 地区再整備の対象と手法
 - (4) 地区再整備の視点
- 3 観光地再整備の推進方策
 - (1) 支援制度の実態と課題
 - (2) 支援制度の運用と設計に関する提案
- 4 研究のとりまとめ

1 観光地低迷の背景

・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

+

・観光地の質的向上へ取り組みの遅れ(滞在力の低下)



・入込みの低迷、加えて観光消費の低迷、滞在時間の縮小、混雑による環境負荷など

(アンケート:景気低迷の下で、日帰り利用は比較的良
好ながら、宿泊利用の低迷は顕著)

< 観光地の質に関わる諸問題(事例研究より) >

観光施設の老朽化・陳腐化

廃屋・空き家・空き店舗の増加

適当な食事や買物処の不足

屋外広告の乱立

水辺を占有する駐車場・商業施設・道路

地区特性に配慮しない施設のデザイン

ままならない環境の保全・維持

観光魅力を損ねているローカル利用

車に煩わされる歩行環境

都市化や観光地化のスプロール

過剰利用に伴う生活や環境への負荷 など

問題の構造を中心商店街を例にみると

中心商店街が抱える問題

大規模店舗の借入金負担→撤退・廃業

小規模店舗の後継者不足→廃業

→空き店舗の増加→シャッター街化



観光地(特に温泉地)も同様の問題

大きな宿泊施設の借入金負担→撤退・廃業

小さな宿泊施設の後継者不足→廃業



中心商店街の失敗を繰り返さないことが必要

(画一的な観光地づくり、機能重視などからの脱皮) 7

< 負のスパイラルに陥っている温泉街 >

- ・ 宿泊者数の減少 → 空家・空き地の増加 → 景観の悪化
→ イメージの低下 → 宿泊者の減少



温泉街に放置された廃業旅館や空き店舗

< まちなかの観光を阻害する各種要因 >



活気のない商店街



空き家・空き店舗の発生



まちなかの通過交通



電柱による景観阻害

< 駐車場やボート・桟橋などで占有され 魅力を失っている水辺 >



駐車場や諸施設に占有されている水辺

< たおやかな里並みを阻害する各種要因 >



放置された廃屋



乱立する屋外広告



不似合いな工作物



景観を分断する大型構造物¹¹

2 観光地再整備の基本的方向

(1) 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。

(アンケート→観光地の9割は「観光」が地域活性化に
貢献と回答)



- ・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 = 風格ある観光地の形成**」
- ・地域と共生して持続的に発展する「**観光まちづくり = 豊かな空間づくり**」

(2) 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
- ・滞留時間の延長
- ・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

(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
観光施設の再整備・整備			
廃屋除去、空地・家を活用した施設の整備			
観光施設のネットワーク化			
街並みの再整備			
複合機能の一体的整備による拠点整備			
水辺等景観・環境魅力を活用した拠点整備			
景観障害物の除去・改善			
歩行環境等の環境の再整備			
街区・拠点の面的再整備・整備			
土地利用の整序			14

(4) 地区再整備に求められる視点

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

地区整備

- ・観光事業の特性を考慮しつつ、観光事業の「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

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

利用抑制

- ・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

事例にみる総合的な取り組み

温泉地→松山市の道後温泉

まちなか観光地→小布施町

水辺観光地→日光市の中禅寺湖畔

里並み観光地→南丹市の美山地区

共通点: 取り組みの姿勢やコンセプトが明快
取り組み内容は様々だが、地区特性
に配慮した主体的かつ面的な組み
みは共通

松山市の道後温泉

・コンセプト「坂の上の雲フィールドミュージアム」で地区の一体的整備を推進



坂の上の雲ミュージアムの整備



道後温泉本館周辺の街並み再整備

事業連携



ロープウェイ駅舎・通りの街並み再整備¹⁸

< 道後温泉における取り組み >

街並みの再整備	<ul style="list-style-type: none">・景観法にもとづく景観計画を策定・歴史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・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	<ul style="list-style-type: none">・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)
回遊の楽しさの創出	<ul style="list-style-type: none">・道後村めぐり(句碑、神社仏閣、公園など)・足湯・手湯のネットワーク(駅前、ホテル旅館に2箇所)

小布施町

< 土地再編による街区の再整備 >

- ・修景「**外のものはみんなのもの、内のも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**

北斎館



小布施堂



< 半公共空間の活用・歩行環境の再整備 >



畦道活用の栗の小径



セットバックで歩道整備 + 修景



広場のような駐車場を整備



街角のオープンガーデン

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



日光市の中禅寺湖畔

- ・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 22

< 水辺の魅力の保全・再生 >

- ・ 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)
- ・ 湖畔園地の再整備
- ・ 乱立するボートや漁船棧橋(約30基)を統合ボートを減船

資料:「奥日光の事例紹介」
栃木県林務部自然環境課



南丹市の美山地区

- ・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

24

< 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、みんなを」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

3 観光地再整備の推進方策

(1) 支援制度の実態と課題

地区再整備に関わる個別事業：

- ・多種多様な支援制度が各省庁に存在

地区の総合的な面的整備：

- ・広域連携による「観光圏整備事業」
- ・観光を含むまちづくり全般の包括的な支援
「社会資本整備総合交付金(以下「新交付金」)」


まちづくり交付金

社会資本整備総合交付金(新交付金)

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

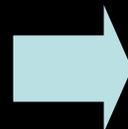


まちづくり交付金

市町村(個別)

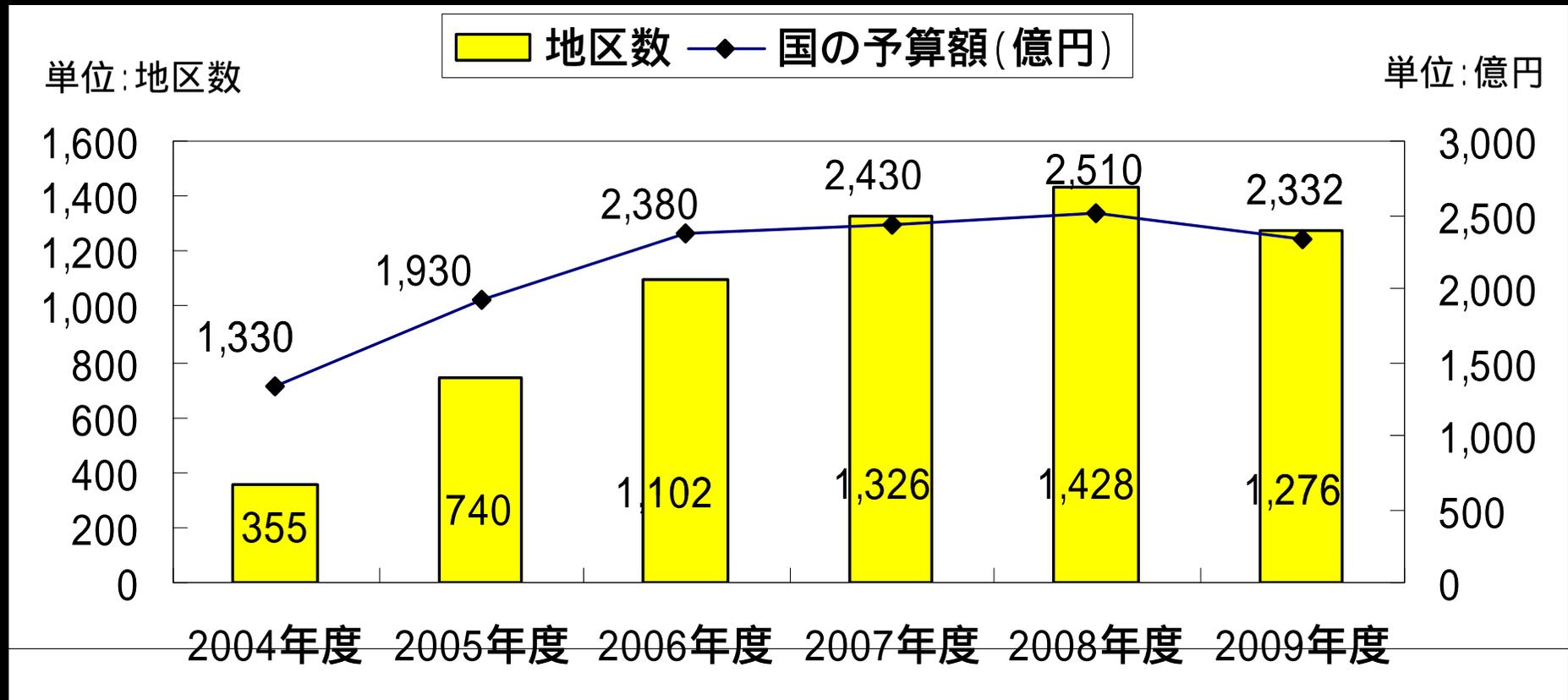
新交付金

都道府県
共同提案



交付金制度の課題

まちづくり交付金(地区数・予算)の推移



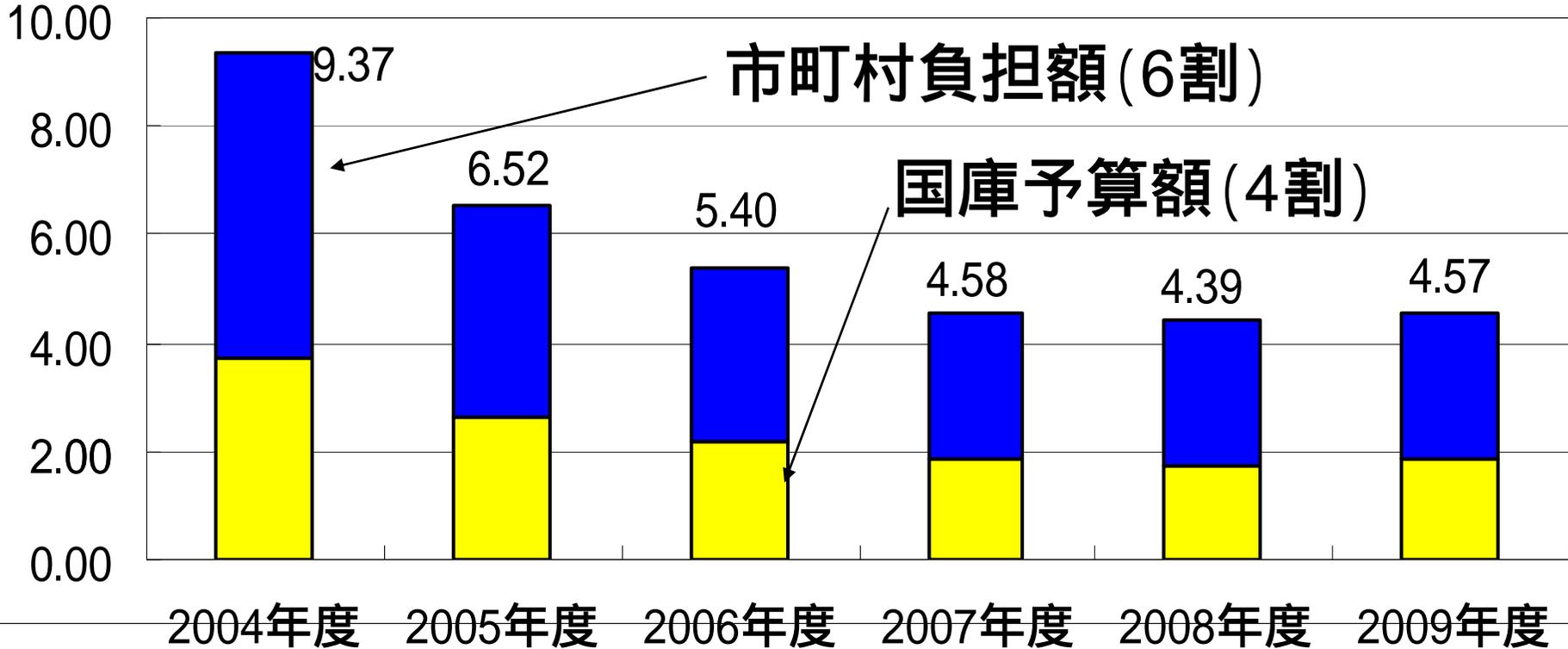
(出典)まち交ネットホームページ

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²⁹



道路の美装化は行っても、電線類はそのまま

まちづくり交付金の課題(特に、運用面)

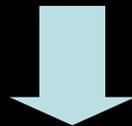
「まちづくり交付金」の観光地改善に対する**制度面の評価**が高い一方、以下の運用面での課題も指摘できる

中途半端な計画、施設依存など

…「**実施しやすさ**」を重視

投資の分散(特に、複数観光地を抱える市町村)

…**集中投資をしない**



限られた財源をより有効に活用するには、

抜本的な戦略の見直し

選択と集中によるメリハリのある投資

が必要

(2) 支援制度の運用・設計に関する提案

支援制度提案のねらい

地方分権時代に逆行？

観光地整備に対する国の役割は終わったのか？

特定観光地への集中投資が困難

観光投資が後回しにされる可能性あり

(目先の利益の追求、国益よりも地域の利益優先)



今こそ、国際的に通用する観光地に再生しなければ、

人口減少時代

国際競争時代

を生き残れないのではないかと(リピート客の増大が必要)

支援制度の運用・設計に関する提案

(1) 国を代表する国際的観光地
(国際的観光地再整備事業)

集中投資

先導的観光地整備モデル事業

(2) その他の観光地

一般的な観光地

既存制度
地方分権
民間活力

景観等グレード
アップ事業

規制対応
(緩和・強化)

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
- ・ 数箇所に限定し、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

交付金の優先配分

補助率の嵩上げ

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：国の直轄事業（層雲峡温泉の再開発）



建造物：建設省（当時）の**優良建築物等整備事業**を適用
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

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 >

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

空間・土地再編事業

- ・駐車場の移設、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)

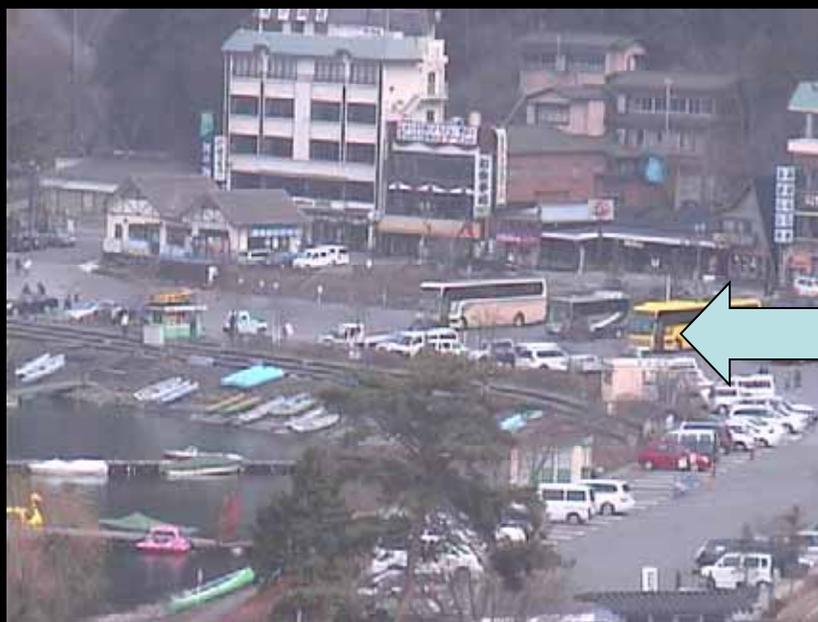


リノベーション事業による空き
蔵群の複合商業施設として再
整備(長野市ぱていお大門⁴⁾)

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



駐車場の移設
→ 跡地の園地化

駐車場の地下化
→ 上部の土地売却・商業施設の整備

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

44

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

(長野県木曾町開田高原)

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

4 研究のまとめ

全体のまとめ

- ・観光地の質的向上には、その核である地区レベルの滞在力の強化が課題であり、その解決には地区再整備、しかも総合的な面的再整備の推進が必要である。
- ・そのためには制度面からの戦略的、かつ集中的な投資が必要である。

今後の課題

- ・総合的な面的再整備推進のための対策をハード面に加えて、ソフト面からも具体的に検討することが課題である。

ご清聴、誠にありがとうございました