伝建地区（伝統的建造物群保存地区）の現状と課題
ー伝建地区全国アンケートからみたまちづくりのサスティナビリティー

A Study on the Sustainability of Town Management in the 'Conservation District of Traditional Architectures' : On the Questionnaire Analysis from the Perspective of the Balance between Sightseeing and Preservation

岩井正（元国土交通省近畿地方整備局企画部）

Tadashi IWAI
(Former Inspector, Department of Planning, Kinki Regional Development Bureau of MLIT)

本研究では、保存と観光の調和という観点から、「伝統的建造物群保存地区」（伝建地区）制度を活用したまちづくりの事例について、その現状の分析と、今後サスティナブルなまちづくりを実現していくためには、どのような課題があるのかを分析することを目的としている。具体的には、全国の伝建地区担当者へのアンケートによって、まちづくりと地域の関係を抽出し、観光と保存から見たサスティナビリティのあり方について検討をおこなう。全国の「伝統的建造物群保存地区」は、約 80 地区が選定されている。「選定基準（一）」は、「商家町」「寺社町」などが典型例で 1980 年代・1990 年代に指定が多い。「選定基準（二）」は、「武家町」「港町」などが多く、初期の 1970 年代に主流であり、かつ最近の 2000 年代に復活して急増している。地域的には、主に中国･九州地方が多い。「選定基準（三）」は、「山村集落」「宿場町」「産業町」などで 1980 年代・1990 年代に指定が多い。アンケート調査結果から、多くの伝建地区では、地方部では「過疎問題」、大都市圏では「旧市街空洞化問題」のため、１）「地区人口」、「地区世帯」は減少傾向、「地区の空き家数」は増加傾向、にあるにもかかわらず、２）「観光客数」自体は増加、「店舗数」も観光客数に合わせて増加しつつあるところが多いことがわかった。このことは、伝建地区制度が地域振興に貢献している一定の成果であると考えられる。特にまちづくり組織が多いところは観光客数も多く、地元の努力が高いといえるだろう。しかしながら、以下のような課題が存在する。第一に、後継者問題、空き家対策・保存のための支援ができにくい問題である。第二に、文化遺産の活用など観光客を迎える駐車場の整備や地区内での経済活動の機会を増やし仕事の場の創出を待ち望む意見が多い。多くの伝建地区では、人口・世帯数の減少を招き空き家が年々増加するなかで、どうすれば地域が守れ、建物の保存が図れるのか、活性化対策として、地域振興が可能かどうか、が大きな課題である。町並みの保存には、人口の減少を食い止める地域環境作りと、空き家の維持管理が重要である。そこで、町並みの保存と生活の調和を図りながら、観光的魅力を持つ資源の活用を図り、保存をしながらも、サスティナブルな経済活動の導入、すなわち、地域産業としてサスティナブルな観光政策を導入することが考えられる。

キーワード： 伝統的建造物群保存地区（伝建地区）、まちづくり、サスティナビティ、観光、保存

***Keywords*: District of Traditional Architectures, Town Management, Sustainability, Sightseeing, Preservation**

はじめに

わが国は、戦後驚異的な経済復興を果たし、その発展は世界の奇跡といわれた。しかしながら、その弊害もいろいろとあった。

農山村を中心とする地方の人口が急激に減少する過疎化が起こった。これにより、地方では、日本の伝統的な建物や歴史的な町並みがメンテナンスされなくなり、次々と崩壊の危機にさらされてきた。

商工業を中心として発展した地域は、東京、横浜、名古屋、大阪等太平洋ベルト地帯に集中した。発展を支える多くの労働者は、全国の地方部から吸い上げられ、多くの人口が都市部に集中することで、都市周辺

部にベットタウン化が進み、周辺部の農村地域が大きく様変わりをしていった。その結果、都市周辺の農地や伝統的な家屋が次々と住宅団地などへと開発されていった。その発展は、全国的に広がり各地の伝統的な日本家屋や町屋が失われていった。

1960 年代ごろから、町並み環境の価値に早くから気付いた人々によって各地で伝統的建造物の保存を求める動きが起きた。1975 年に文化財保護法の改定により、「伝統的建造物群保存地区」制度が制定され、各地で「伝統的建造物群保存地区」が選定された。これらの地域では、地域の活性化と保存について各種の対策が講じられている。

本稿は特に「伝統的建造物群保存地区」について、保存と活性化の調和というまちづくりサスティナビリティという観点から、まず全国の実態分析をおこなった。

現在「伝統的建造物群保存地区（以下「伝建地区」とする）」は、歴史的集落や町並みの保存にとどまらず、地域の個性ある「まちづくり」を進める有効な活用手法の一つとして認識されている。町並みの保存には、いくつかの課題がある。建物の保存では、補修費用や大工、左官等の技術者の継承と養成がある。「まちづくり」では、住民の主体的活動や後継者、産業の育成などの課題がある。「伝建地区」におけるまちづくりは、その地域の町並み保存とまちづくりの調和を図りながら、いかに地域産業を育てていくかが重要である。

産業化の時代には、社会の変化に対応出来なかった地域は、往時の経済的な役割を終えることとなった。これらの地域は、現在の経済社会に適用した産業が少ないことから、若者の流出が続き後継者不足を招き、空き家が増加している。しかしその一方で、産業構造のソフト化と、価値観の変化により（ポストモダン時代の到来)、２１世紀に入り、歴史的まちなみが見直され、歴史文化を伝える地域に多くの観光客が訪れているという良い兆しもある。これからの「まちづくり」は、観光のかかわりを考察する事が重要である。

歴史的まちなみに関する既存研究では、町並みを生かした街づくりの合意形成に関する事例研究や、用途変更と所有権移転の関係、保存地区の選定が建物の外観に及ぼす影響、町並みの整備の方向性、保存地区指定後の変化に関する研究など、多くの研究がある。しかしながら、伝建地区の今後の持続可能性を念頭において、全国「伝統的建造物群保存地区協議会」全体へのアンケート調査をおこなって今後の課題を分析し、また伝建地区の店舗経営者及び借家オーナーへの聞き取り調査に基づく現状の課題の抽出をおこなった研究は少ないと思われる。

保存整備の急がれる保存地区の選定が増加している。そこで本研究は、全国の伝建地区選定等担当者へのアンケート調査により伝建地区一般の今後の課題を抽出し、今後のサスティナビリティの課題を考えることを目的とする。（注１）

第Ⅰ章　「伝建地区」の制度と現状の分析

１．伝建地区とは

（１）文化財保護法の改正による「伝統的建造物群保存地区」の創設

古都における固有の伝統的都市環境の破壊されることへの反対する住民運動等などから、1966 年に古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）が制定された。これにより、京都市、奈良市、鎌倉市における社寺陵墓等とその周辺の自然環境が指定されたが、町並み・集落は一切含まれなかった。

1968 年、全国に先駆けて地方自治体による初の歴史的環境保存条例である「金沢市伝統環境保存条例」に端を発し、1970 年代に倉敷市、柳井市、盛岡市、京都市、高山市、等多くの市や町で歴史的環境保全関連の

条例が相次ぎ、このことを受けて、1975 年にも、国において、文化財保護法の改正による「伝統的建造物群保存地区」制度が制定された。

（２）伝統的建造物群保存地区の概要

文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）第 5 章の二において導入される伝建地区は以下の条項で細かく規定される。（第８３条の２）「伝統的建造物群保存地区」とは、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために次条第一項または第二項の定めるところにより市町村が定める地区をいう。（第８３条の３）市町村は、都市計画（用途地域の指定をすることができる）に伝統的建造物群保存地区を定めることができる。条例で、当該地区の保存のために政令の定める基準に従い必要な現状変更の規制ができる。（第８３条の４）文部大臣は、市町村の申し出に基づき伝統的建造物群保存地区の区域の全部または一部で、価値が特に高いものを、重要伝統的建造物群保存地区として選定できる。（第８３条の６）国は、重要伝統的建造物群保存地区の保存のために環境を保存するため特に必要と認められた物件は経費の一部を補助することができる。

（３）伝統的建造物群保存地区の決定及びその保護条例

この伝建地区を支援するための条例を以下のように定めることができる。①条例は、法律の規定に基づき現状変更の規制、その他保存のために必要な措置を定めた条例を市で取り決める。条例の特徴は固定資産税の不均一課税規定。②伝統的建造物群保存地区補助金交付要綱では、市長が必要と定める物件の修理、修景、新築、復旧等で補助基準に定めた限度額の範囲内で補助金の交付を受けられる。

２．伝統的建造物群保存選定地区の選定状況

2006 年 4 月現在で、北は北海道から南は沖縄に至る全国 37 道府県に 80 箇所の伝建地区が選定されている。

（１）伝建地区の選定基準

１）選定基準による３分類

昭和 50 年文部省告示第 157 号によれば、「選定基準（一）伝統的建造物群が全体としてよく意匠的に優秀なもの」、「選定基準（二）伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの」、「選定基準（三）伝統的建造物群及びその周辺の環境が地域的特色を顕著に示しているもの」以上が選定基準として定められたものである。

２）伝建地区の特性からみた８分類

以下の８種類になる。「①商家の町並み（商家町、在郷町）」（以下、**「①商家町」**とする）、「②武家を中心とした町並み（城下町、武家町）」（以下、**「②武家町」**とする）、「③港と結びついた町並み（港町）」（以下、**「③港町」**とする）、「④集落（山村集落、農村集落、島の農村集落）」（以下、**「④山村集落」**とする）、「⑤宿場の町並み（宿場町、構中宿）」（以下、**「⑤宿場町」**とする）、「⑥社寺を中心とした町並み（門前町、寺内町、里坊群、社家町）」（以下、**「⑥寺社町」**とする）、「⑦産業と結びついた町並み（養蚕町、鉱山町、製塩町、製蝋町）」（以下、**「⑦産業町」**とする）、「⑧茶屋の町並み（茶屋町）」（以下、**「⑧茶屋町」**とする）。

（２）地域ごとの特徴

伝建地区に選定されている 80 地区のうち西日本は 51 地区あり、全体の 64%を占めている。

1）九州・沖縄：九州・沖縄地方は 20 地区あり、全体の 1/4 にあたる。九州の各県はそれぞれ 3 地区以上が選定されている。特徴的なものとして、宮崎、鹿児島県では、特性分類「②武家町」が 5 地区選定されている。

2）中部：中部地方では、長野県、岐阜県それぞれ 5 地区の合計 10 地区が選定されている。選定地域は（東海道よりも）中山道沿いに集中し、特性分類では「⑤宿場町」が 7 地区選定されている。

3）近畿：京都府は 7 地区が選定され一府県としては全国で一番多い。清水寺、高台寺、八坂神社を巡る散策路に沿って土産、茶屋など京都市内の「⑥寺社町」や、府下の「④山村集落」が選定されている。

4）関東：関東を中心とした地域では、高度成長期に首都圏を中心に開発が進んだこともあり、東京、神奈川、静岡、愛知県では一地区も選定されていない。

（3）選定年代からみた特徴

1）1970 年代に選定されたのは 13 地区である。特性では、「②武家町」と「①商家町」「⑥寺社町」が中心に選定されているが、これが、初期の伝建地区の代表的な類型であったといえる。選定基準からみると、（一）が 4 地区、（二）が 5 地区、（三）が 4 地区と均等に選定されている。また、地域的には、京都市、山口県萩市、長野県、岐阜県、岡山県と青森、秋田、宮崎県でそれぞれ 2 地区ずつ選定されている。

2）1980 年代に選定されたのは 16 地区である。特性は、8 分類総てに分かれていて特徴が見出せない。選定基準からみると、（一）が 6 地区、（二）が 2 地区、（三）が 9 地区で、（二）が少なくなり（三）が多くなっている。

3）1990 年代に選定されたのは 24 地区である。特性では、「①商家町」が 10 地区、「④山村集落」が 6 地区となっており、初期に比べると「②武家町」が少なくなり、「④山村集落」が多くなっている。地域的には西日本で 12 地区が選定されている。選定基準では、（一）が 8 地区、（二）が 4 地区、（三）が 12 地区で、やはり（三）が多い。関西で 6 地区、九州で 6 地区、北陸で 4 地区が選定されている。

4）2000 年代はすでに 2006 年までに 27 地区選定されており、数的には多くなっていることがわかる。地域的には九州地方の 9 地区、石川県の 3 地区が特徴的である。選定基準では、（一）で 6 地区、（二）で 14 地区、（三）で 5 地区、未選定が 2 地区と、これまでの傾向と逆に、基準（二）が非常に多くなっている。

基準（一）（三）は、1980 年代・1990 年代に多く選定され、基準（二）は、初期の 1970 年代に多く選定されたが、2000 年代のつい最近になって、指定が回復してきたといえる。

（4）選定基準からみた特徴

1）選定基準（一）は、「①商家町」「⑥寺社町」などが典型例である。「①商家町」が 13 地区で一番多く選定されている。また 1980 年代・1990 年代に指定が多い。

2）選定基準（二）は、「②武家町」がもっとも典型的で 12/25 地区となっている。二番目に多いのが「③港町」で 9/25 地区となっている。選定時期では、初期の 1970 年代に主流であり、1980 年代・1990 年代に少なかったが、最近の 2000 年代に復活して急増している。初期の主流が選定基準（二）の「②武家町」であったことをうかがわせる。地域的には、主に中国･九州地方で 18 地区、全国で 25 地区が選定されている。

3）選定基準（三）は、「④山村集落」がもっとも典型的で 13 地区ある。次に「⑤宿場町」が 6 地区、「⑦産業町」が 4 地区である。このタイプは全国で 30 地区と一番多く選定されている。1980 年代・1990 年代に指定が多い。

（５）地域からみた特徴

全体では 36 道府県で 80 地区が選定されているが、地域ごとの特性をみてみよう。

１）北海道、東北、関東地方は 8 地区で 1980 年代から 2000 年代選定されている、既述のように全体の 1 割と、少ない。

２）北陸地方は、石川県は金沢市の「⑧茶屋町」、富山県の「④山村集落」が特徴的で、1990 年代から 2000 年代に選定されている。

３）中部地方は、地域的には、中仙道沿いの宿場町や商家町が多く選定されている。長野、岐阜県は中山道の「⑤宿場町」を中心に、各時代ごとに幅広く選定されている。

４）京都府は市内の門前町など「⑥寺社町」が 1970 年代から 1980 年代にもっとも早く選定された。京都府北部は 1990 年代から 2000 年代に「④山村集落」が 3 地区選定され、府県単位では京都府の合計 7 地区は全国で一番多い。

５）中国路の山口県は 1970 年代の後半に萩地区の「②武家町」が 2 件選定されている。鉱山などの「⑦産業町」もある。

６）九州は大分県を除き 3 件から 4 件で合計 18 件という多くの地域が選定されている。「②武家町」が 5 地区選定され、そのうち鹿児島県では 3 地区が選定されている。

（６）特性からみた特徴

80 地区のうち、「①商家町」は経済的に豊で贅を尽くした建物が多いことから、最も多く 21 地区が選定されている。

これにつぐのが、「④山村集落」「②武家町」「③港町」の３タイプで、「④山村集落」は、山間部や離島等で 13 地区が選定されている。「②武家町」は、中四国・九州などを中心に石垣や生垣が美しい景観を作り出し評価され 12 地区が選定されている。「③港町」は、長崎、神戸、函館等で洋風建築を中心とした景観が評価され 12 地区が選定されている。

その他は、「⑥寺社町」は、門前町中心とした整然とした区画割された町並みが評価され、近畿などで 8 地区が選定されている。「⑦産業町」は、地域産業として発展した町並みが評価され中国路などで 8 地区が選定されている。

「⑤宿場町」は、地域的に特徴があり、特に中山道、北国街道等街道沿いに集中する。旅籠形式の町家が評価され 6 地区が選定されている。

３．国の政策としての観光まちづくり

伝建地区は、周辺環境と一体的となって歴史的景観を形成する価値の高い建造物群である。町並みを形成する建物は、規模が大きく維持管理が難しいことから、建物が壊れた場合は、町並みそのものも壊すこととなる。町並みの保存には、人口の減少を食い止める地域環境作りと、空き家の維持管理が重要であり、伝建地区の課題でもある。歴史的町並みの残る地域の多くでは、少子高齢化と後継者不足、それに伴う空き家、空き地の増加が問題となっている。そこで、町並みの保存と生活の調和を図りながら、観光的魅力を持つ資源の活用を図り、保存をしながらも、サスティナブルな経済活動の導入、すなわち、地域産業として観光政策を導入することが考えられている。

そもそも、このような地区の最盛期は、活発な経済活動が行われ重要な地域産業を担っていた。しかし多くの伝建地区では、現在、利用されない建物が残り、空洞化しつつある。人口や世帯数が減少し、空き家が増加する状況にある。それを、維持保存するような環境負荷の小さい経済活動を導入し、永続的に使うことの一つの可能性が観光をいれたまちづくりである。

観光まちづくりの用語が使われだしたのは２１世紀になってからである（観光まちづくり研究会 2002、16号)。運輸大臣の諮問にたいする観光政策審議会答申『２１世紀初頭における観光振興方策―観光振興を国づくりの柱に』の中にみられる。

観光まちづくり研究会（2000、4 号）の報告によれば、観光まちづくりの定義は、「地域が主体となって、自然、文化、歴史、産業など、地域のあらゆる資源を生かすことによって、交流を振興し、活力あふれるまちを実現するための活動」のことを「観光まちづくり」となっている。観光まちづくりの答申では、「地域住民中心」が強調されている。それは、「産業中心」に偏ることなく、「地域住民中心に軸足を置きながら推進する」ことである。さらに「住民と旅人が互いに交流しあう観光の振興」も強調されている。

第Ⅱ章　全国伝建地区の現状と課題－アンケート結果から

前章では、伝建地区の制度と現状をマクロにみてきた。本章では、全国「伝統的建造物群保存地区協議会」の「まちづくり」担当者アンケート結果から、「伝建地区」のまちづくりにおける課題の抽出と分析を試みる。

１．全国アンケート調査の趣旨と方法および分析の枠組み

町並みを継続的に伝承するには、生活環境の改善や世代継承、建物の維持管理費用などの多くの課題がある。中でも保存地区を維持するには、持続可能な経済的な基盤が必要になる。経済活動の一つとして「サスティナブルな観光」が考えられている。「伝建地区」における町並みの保存と観光の調和を図る課題をとらえるため、全国「伝統的建造物群保存地区協議会」担当者にアンケートを行い観光客数の増減と空き家、店舗の増減の状況、組織実態等から伝建地区における問題点を聞いた。

具体的には、文化財保護法の「伝建地区」に選定された地域の人口の変動、世帯数の増減、空き家の増減、観光客の増減店舗の増減といった生活環境の変化や、地域づくりに取り組む自治会等の組織、まちづくり推進ＮＰＯ組織、今後のまちづくり対策等に関する項目である。

分析は、人口の増減と空き家増減の相関性、また店舗と観光客の増減の相関性、地域で取り組まれている組織団体数と観光客数増減の相関性など、今後のまちづくり対策を方針究明する。

（１）全国アンケート調査の実施概要

全国調査の実施箇所は、「全国伝統的建造物群保存地区協議会」68 市町村担当者とした。アンケート調査用紙の発送にあたり、68 市町村教育委員会に調査協力依頼と送付先住所および担当課、担当者等の確認を電話で行った。アンケートの実施は、アンケート調査依頼文およびアンケート調査用紙と返信用の封筒を同封し、2006 年 9 月 6 日に郵送調査した。なお回答期限は 2006 年 10 月 6 日とした。

（２）全国アンケート調査の回答結果

68 市町村 80 地区のうち 47 市町村 53 地区から回答が得られた。市町村からの回答率は 69％である。

２．地区人口変化と世帯数の増減状況

1996 年 7 月から 2006 年 4 月の約 10 年間で、人口と世帯数の推移を見てみると、それぞれ以下の 3 タイプに分類できる。

（１）人口変化

「人口の減少している地区」は、41 地区のうち 73%の 30 地区と最も多い。「人口変化のない地区」は京都市、神戸市、長崎市といった大都市部の 8 地区である。「人口増加している地区」は山口県柳井市と岐阜県高山市および沖縄県竹富島のわずか 3 地区である。

（２）世帯数変化

「世帯数の減少している地区」は 41 地区のうち 61%の 25 地区と最も多い。「世帯数の変化のない地区」は京都市、神戸市、長崎市といった大都市部の 7 地区である。「世帯数の増加している地区」は、山口県柳井市・萩市、長野県東御市、岐阜県高山市・白川村、京都府美山町、宮崎県日向市および沖縄県竹富島の 9 地区全体の 22%である。

（３）小括

「伝建地区」に選定されている地区は概略的にいうと、地方部は「過疎」、大都市部では「旧市街地の空洞化問題」をかかえていたところが多かったと推定できる。しかし伝建地区制度の制定や、歴史的町並み保存と観光の流れによって、最近は、観光客は増加しているというのが、現状といえる。

伝建地区は大きく、

１）京都市、神戸市、長崎市といった大都市部の中心部にあって選定された地区、

２）大都市の外延部で選定された地区（橿原市や近江八幡市などが典型)、

３）地方・街道筋の宿場町として栄えた地区、

４）地方・産業の中心地区として栄えた地区、

５）地方・自然と共に生きる姿を伝える地区、

に分類できる。

１）のように大都市の中心部で選定された場合、市全体としては、人口、観光客も多く経済的にも豊かなことから人口の減少圧力を受けず、結果的に変化が無い状況となっている。しかし多くの地区は、観光客が増加しているにも関らず人口が減少している。２）のような、岩井（2007）の橿原市や近江八幡市のケースなどでも、旧市街地問題のため、伝建地区の人口・世帯はやはり減っているのが現状である。さらに地方の地区（３）～５）のケース）は、秋田、長野、島根、徳島、香川、佐賀、鹿児島県など大都会から離れた地区では過疎化問題がある。これらの地区では、経済的基盤が弱いことから若者が大量に都会へ流出し、人口の減少、高齢化、後継者不足といった厳しい課題を抱えているところが多い。しかし遠く離れた離島にあって人口、世帯数が増加しているのが竹冨島である。

３．地区人口変化と空き家増減との関連状況

「伝建地区」に選定された地区の、空き家に対するアンケート結果を見てみると、53 回答数のうち、「空き家が増加している」が最も多く約半数の 25 地区、「空き家の変化が見られない」14 地区、「空き家が減少している」 1 地区、「回答無し」が 13 地区となっている。

家屋、空き家数に関する有効な回答があった 35 地区を見てみると、総戸数 6705 戸の約 9%の 633 戸が空き家となっている。しかしながら、空き家率の上位は、 1 位 47%（人口が 75%に減少)、2 位 30%（人口データ無し)、3 位 28%（人口 68%に減少)、4 位 27%（人口 78%に減少)、5 位 24%（人口データ無し）と非常に高いところがかなりある。

時間的変化をみると、21/35 地区で空き家率が増加している。空き家率と人口の推移を 10 年前と比較してみると、41 地区のうち 30 地区（73%）で人口が減少し、25 の地区（61%）で世帯数が減少している。人口、世帯数のいずれも減少しているのが 25 地区（61%）となっている。

保全地区人口の増減と空き家の増減関係の分析から、人口の減少と空き家数の増加が相関していることが明らかとなった。また、人口と世帯数についても、人口が減少すると世帯数も減少する相関関係が明らかになった。多くの「伝建地区」で人口、世帯数が減少し、空き家が増加する状況にあることから、町並みの保存には、人口の減少を食い止める地域環境作りと、空き家の維持管理が重要であり、「伝建地区」の課題でもある（図 1)。

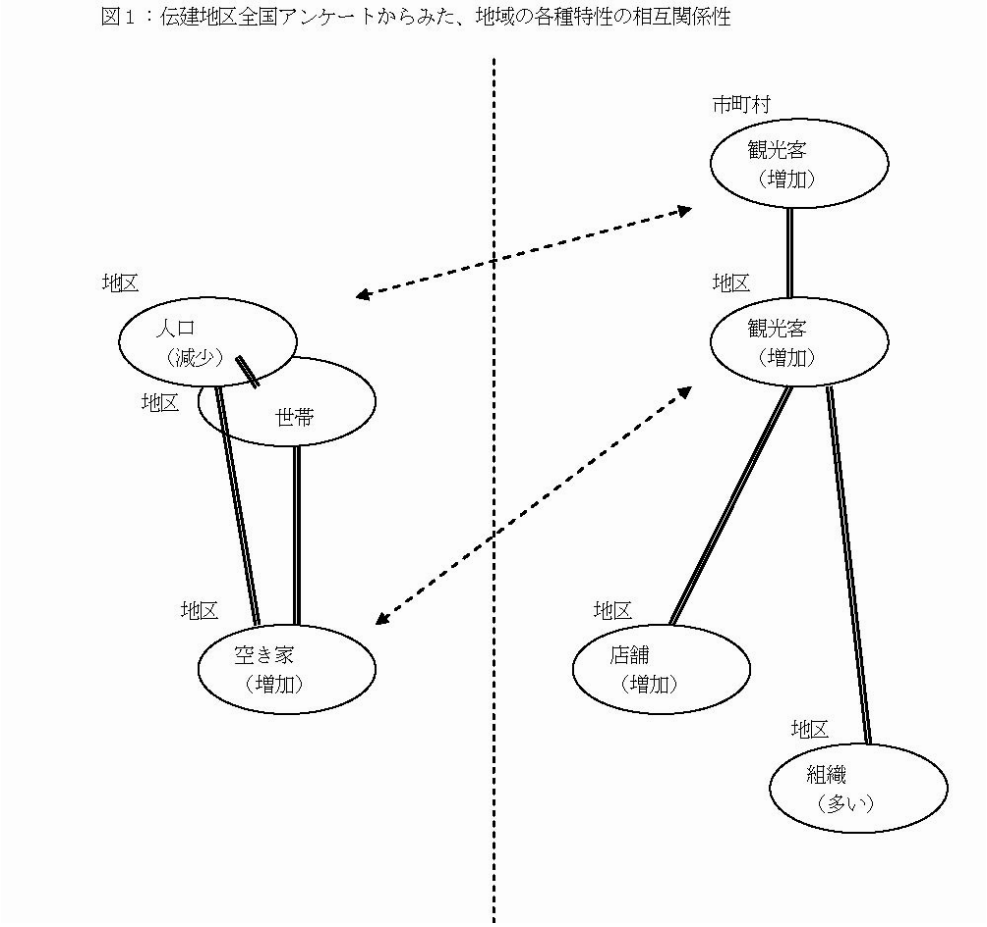
４．観光客変化と空き家の増減との関連状況

53 地区の回答のうち、観光客数増減の設問に回答が有った地区は 25、無回答が 28 地区（不明を含む）である。25 地区の有効回答 23 地区のうち、「観光客が増加している地区」は 16 地区（70%）で、「観光客が減少している」のは 7 地区である。

一方「空き家が増加している」のは 25 地区で、「空き家が減少している」のは徳島県三好地区のみである。

観光客の増加と空き家の増減は、「観光客の増加している」16 地区の内、「空き家が増加している」地区が 7 で、「変化無し」が 4 地区となっている。このように、一般的傾向として「観光客が増加している」にもかかわらず「空き家が増加」している地区が多いことがわかる。典型的な伝建地区における相関関係は、図 1 のようになっている。

図１：伝建地区全国アンケートからみた、地域の各種特性の相互関係性



５.「伝建地区」の人々の望むまちづくり方針

今後のまちづくり対策方針については、「１）純粋に住居として保存する」が 22 地区（複数回答 5 地区を含む)、「２）利活用（店舗、公共施設、体験宿泊施設、文化施設）できるものは保存し、合わせて観光開発を進める」が 33 地区（複数回答 5 地区を含む)、「３）出来るだけ観光振興を主体として進める」は回答なし、また「回答無」が 7 地区となった。

「積極的に観光振興を主体とするまちづくり方針を定める」地区はない。しかしながら、「利活用（店舗、公共施設、体験宿泊施設、文化施設）できるものは利用し、建物の保存を図りながら観光開発も進める」が 33 地区、60%と一番多かった。このことは、静かな生活空間を保障しながら、サスティナブルな観光振興による地域経済の活性化との両側面によるまちづくりを求めているのが多数派であることを示している。

観光客増減率とまちづくり方針の関係では顕著な関係が見られなかった。この要因として、年間 100 万人以上の観光客が訪れ、また観光客の増加率も多い、現在十分観光地として機能している地区では、逆に「純粋に住居として保存する」方針を打ち出していることが多いことがある。

「保存と合わせて観光開発を進める」方針を採るのは 9 地区あり、そのうち四国、九州地方で 4 地区となっている。これらの地方で人口の増減をここ 10 年間で比較すると、人口の減少率が 30%～20%と他の地区と比べて高く、厳しい生活環境にあることが伺える。このことが積極的な街づくり方針を立てさせているといえるだろう。

６．飲食店、みやげ物店、若者向け雑貨店等の店舗の変化状況

まちづくりの主体となる店舗増減と観光客の推移を見てみると、店舗数の回答結果から、店舗の増加した地区は 17、変化なしは 2 地区である。「増加した」店舗の内訳は、「飲食店」が 17 地区で一番多くを占めている。次に「みやげ物店」で 10 地区で増加している。「記載なし」が 12 地区である。「観光客、店舗のいずれも増加」しているのは 8 地区である。「飲食店」、「みやげ物店」、「若者向け雑貨店」の３種類の店舗の総て増加している地区は、滋賀県五個荘町、広島県竹原市、千葉県香取市の３地区である。中でも飲食店を中心とした店舗の増加は、地道なまちづくりを続けてきた結果多くの地区で観光客が訪れるようになり、観光客の需要に対する店舗経営が行われていることを意味する。

７．店舗の変化と観光客数の増減と相関性について

（１）観光客の増加と店舗の増加の関係

店舗の増加したのは 19 地区で、そのうち観光客が増加した地区は 9 地区、無回答が 9 地区で、変化なしが 1 地区となっている。観光客の増加と店舗の増加の関係をグラフ化すると、観光客の 10 年間の増加率が 120%までは、店舗の増加に変化が現れない。しかし観光客の増加率が 10 年間で 120%以上増加すると、店舗の増加が明確に表れるようになっている。なかでも年間 100 万人以上の観光客が訪れる有名伝建地区では、この関係が顕著に表れ観光客の増加と店舗の増加は相関していることが把握できた。地域振興政策の一つとして、観光振興が有効であることが確認できる。

（２）観光客数から店舗開業の可能性について

年間入り込み観光客数の回答のあった 23 地区の内で、店舗数の回答があった地区が 19 地区である。地域全体の入り込み観光客数と「伝建地区」の観光客数と総てが一致するものではないが、年間入りこみ観光客数を比較してみると、都市近郊では近江八幡市の 220 万人、川越市の 460 万人、篠山市の 320 万人などで観光客数が 200 万人～460 万人が訪れている。

観光を主体としたまちづくりをしているところでは、角館が 240 万人、白川が 140 万人、有田市が 200 万人、南木曽町妻籠が 80 万人、竹原市が 74 万人の観光客が訪れている。

都市近郊地区（川越、近江八幡、富田林、篠山、今井町）では、「飲食」、「みやげ物」、「若向き雑貨」等の観光客をターゲットとした店舗は 54%（82/153 店舗）となっている。また観光を主体としたまちづくりをしていると回答した地区（角館、南木曽、竹原、有田）では、全店舗の 83%（160/193 店舗）が観光客をターゲットした店舗となっている。都市近郊の保存地区と観光を主体とした地区を比較すると、観光を主体とした地区は、明確に観光客をタ―ゲットとした経営が行われていることが判明した。

観光客が年間 100 万人未満訪れる有名伝建地区では、一店舗あたり年間約 2 万人の観光客が訪れている勘定になる。このような地区であれば、年間に 2 万人以上の観光客を誘致できれば、新たに飲食も含めて一店舗開業できる可能性がある。

また、200 万人以上の観光客数が訪れる有名伝建地区では、観光客が約 20 万人増加できれば、新たに観光に関連する専門店舗が一店舗開業できる可能性がある。

８．まちづくりの取り組み組織の状況と観光客数と相関について

「伝建地区」では、地域の保全と発展のために種々の取り組みがなされている。アンケート結果から、街づくりの取り組み組織の状況と観光客数との相関を見た。

＜１＞「伝統的な地域団体」、＜２＞「新しいまちづくり系ＮＰＯの団体」、＜３＞「行政の支援政策施設等」の３類型について、組織状況についてみてみる。

＜１＞「伝統的な地域団体」については、「自治会」が 43 地区で、「婦人会」が 18 地区で、「老人会」が 22 地区で、「青年団」が 9 地区で、「ＰＴＡ」が 18 地区で、「消防団」が 31 地区で、「防災会」が 10 地区で、「安全協議会」が 9 地区で組織されている。

＜２＞「新しいまちづくり系ＮＰＯの団体」については、「まちなみ保存会」が 37 地区で、「保存審議会」が 27 地区で、「整備協議会」が 3 地区で、「町家を考える会」が 3 地区で、「空き家ネットワーク」が 1 地区で、「イベント推進の会」が 4 地区で、「交流促進の会」が 1 地区で組織されている。その他、組織されている会は、「女将さん会」「観光協会」「再生ネットワーク」「大工保存研究会」「建築研究会」等で 7 地区にある。

＜３＞「行政の支援政策施設等」については、行政が町並み保存支援、観光客へのＰＲ、後継者育成を図るなど継続的な取り組みを進める必要があり、そのために行政が行う施設の設置状況や、どのような支援組織が作られているか、何に重点を置いたまちづくりが行われているかを評価するものである。アンケートの結果、回答例では、１）保存整備事務所 2 地区、２）支援センター0 地区、３）交流センター6 地区、４）まちづくりセンター5 地区、５）空き家・空き店舗支援センター無し、６）駐車場 21 地区、７）宿泊所 3 地区、８）観光案内所 8 地区、９）研修センター（人材育成、後継者育成）無し、１０）まちづくり情報発信の広報媒体無し、１１）その他 14 地区（資料館、休憩館、町家展示、公開施設、町や館、文書館、借り上げ、武家屋敷の取得）となっている。

地方部の多くの「伝建地区」は、公共交通機関の未整備から、移動手段が自動車交通に頼らざるを得ない。「伝建地区」の多くは、江戸時代に造られた街路構成が多く徒歩交通を主体とした街づくりが行われている。自動車交通が主流となった現在、観光客から一番要望が強いのが駐車場の整備である。行政側は要望に答え、21 地区で駐車場の整備が行なわれた。

次に多い支援は、観光客が困ったことや迷うことなく楽しく観光ができるような観光案内所の整備で 8 地区行われている。その他、14 地区で町の特徴を引き出すための工夫や後継者のいなくなった建物の買い上げ、借り上げなどの支援策が講じられている。

「伝統的な地域団体」、「新しいまちづくり系ＮＰＯの団体」、「行政の支援政策施設」の組織数は全体で 299 組織が結成されている。

伝建地区一箇所での組織は、平均約 6 組織である。観光客数推移データの回答があった 23 地区では、平均 9 組織が結成されている。また「行政支援政策施設」は全体で平均 1.3 組織である。一方観光客数推移データの回答があった 23 地区では平均 1.5 組織が結成されている。

「伝建地区」における住民組織等と観光客の推移では、「伝統的地域団体」「新しいまちづくりＮＰＯ」「行政の支援政策組織」等が 4 から 6 組織化されている地区では、観光客の増減率が 100％～130％程度と大きく増加していることが判明した。さらに 7～9 組織化されている地区では、最高 150％程度の増加率もみられる。このことにより、まちづくり組織が多いほど、観光客の増加が大きいという一般傾向があきらかとなった。

住民の組織数が多い地区は、一般的に住民相互のコミュニティが図られやすく、まちづくりの方向性についても合意も得られ明確な方向性が示される。まちづくりの方向性が明確になれば、観光客を受け入れる魅力的なまちづくりが行われ、結果的に観光客の増加が図られている。しかし、観光によるまちづくりは、店

舗経営者と、生活者の利害が交錯することから話し合いを充分に行い、観光と保存の調和を図ることが重要である。

例をあげておこう。たとえば、橿原市今井町では、特定非営利活動法人「今井まちなみ再生ネットワーク」。（2006 年 7 月 6 日法人認証、理事長小出和郎）が活躍している。今井町重要伝統的建造物群保存地区及び周辺地区における空き家・空き地の所有者と、それらを借りたい人との橋渡しをするために、ホームページによる情報提供業務、情報誌の発行、ユーザーの募集と今井町の案内業務を行っている。

９.「伝建地区」選定後の行政の取り組み状況

「伝建地区」選定後の行政の関わり方は、保存のための条例の制定、補助申請の取り扱い部署の新設、情報誌の発行、ＰＲ用のホームページの設立など、保存全般にかかる支援体制が必要になる。アンケートにより、観光客数の推移の把握や組織の新設、まちづくり推進のためのまちづくりセンターの設置状況などを評価する。「伝建地区」選定前後に観光客数の把握が行われているのは、53 地区のうち 18 地区ある。最近 10 年間の観光客数の把握については、23 地区で実施されている。また、まちづくりを行う過程では住民の意向把握は重要な要素のひとつである。住民アンケートは、53 地区のうち 30 地区で調査が実施されていた。実施しなかった地区は 20 地区で、無回答が 3 地区である。「伝建地区」選定に伴い新しく担当部署設置した行政は、11 市町村であった。また保存を図る条例、規約等を設置した行政は 33 市町村である。

１０.「伝建地区」の課題

回答を得た 53 地区のうち、住民アンケートを実施したのは、30 地区、実施しなかったのが 20 地区、無回答が 3 地区である。

住民アンケートを実施した 30 地区のうち 25 地区から特徴的な意見の回答が得られた。最も多かったのが「後継者がいない」18 件であった。その他「駐車場が無い」14 件、「補助の拡充」12 件、「行政によるハード整備」9 件、「改造に関する規制の緩和」6 件、「飲食店が少ない」6 件、「観光客が通過し消費してくれない」4 件、「土地を売りたい」4 件、「宿泊施設がない」4 件、「家賃のトラブルがある」2 件、「意見の記載無し」5 件（複数回答）であった。その他の意見では、「空き家対策」2 件、「仕事の創出」1 件であった。

第Ⅲ章　「伝建地区」におけるサスティナビリティなまちづくりへの提言

１．全国アンケート結果の意見

（１）分析結果

多くの伝建地区では、地方部では「過疎問題」、大都市圏では「旧市街空洞化問題」のため、１）「地区人口」、「地区世帯」は減少傾向、「地区の空き家数」は増加傾向にあるにもかかわらず、２）「観光客数」自体は増加、「店舗数」も観光客数に合わせて増加しつつあるところが多い。このことは伝建地区制度が、地域振興に貢献している一定の成果であると考えられる。特に観光客数の多いところは、まちづくり組織の数も多く、地元の努力が高いといえるだろう。しかしながら、以下のような課題が存在する。

（２）課題

「伝建地区」では、２つの大きな課題が明らかとなった。

第一は、後継者、空き家対策、保存のための支援、保存ができなく土地を売り転出したいなど、自己の家庭状況を訴える厳しい現実に対する課題である。文化的、景観的価値が高く評価されても、代々守り伝えられてきた家や財産を自分の代で途絶えさせてしまう、停滞の状況の変革を求めるものである。

第二は、観光客を迎える駐車場の整備や、地区内での経済活動の機会を増やし働く場の創出を待ち望む意見が多い。多くの「伝建地区」では、人口、世帯数の減少を招き、空き家が年々増加するなかでどうすれば建物の保存が図れるのか、活性化対策として新たに地域振興が図れるのかが大きな課題となっている。

全国 80 地区から回答のあった 53 伝建地区の内、人口世帯数および観光客の増減が把握できた中で、人口が減少している地区は 4 1 地区でのうち 30 地区ある。しかも 10 年間で 10%～30%以上人口が減少している地区が 23 地区に及び、その減少率は、一般の過疎化地域以上の地区もある。

一方観光を地域産業と捉えまちづくりをおこなっている地域では、「伝建地区」の戸数に占める店舗数の割合が 20%～40%程度と多くを占めている。また 19 の保存地区で観光客と店舗数の増減を比較検討した結果、相関していることが把握できた。すなわち観光が地域産業として成り立っていることを示している。

（３）まちづくりの実施状況

全国への「伝建地区」アンケート調査から明らかになったのは、多くの「伝建地区」で人口、世帯数の減少が続いていることが把握できた。一方、観光客は年々増加傾向にあり、活性化を取り戻し始めた「伝建地区」が現れたことも把握できた。しかし多くの「伝建地区」で後継者不足、人口減少、空き家の増加といった、地域コミュニティの崩壊を招く重要な課題がある。各地の保存地区の住民によるまちづくりが取り組まれているが、後継者不足の解消、人口の増加といった、サスティナブルなまちづくりに至っている地区は少ない。

伝建地区では、地区（地区内中心施設）にくる観光客数は増加し、市全体の観光客数は増加、というところがほとんどであり、これは伝建地区制度が成功していることの一端と考えられる。

とくに、大都市部の成功例では、市全体の人口は増加していることも多い。

ところが、伝建地区自身は旧市街であるため、伝建地区自身の人口・世帯数は減少傾向にあることがほとんどである。

成熟した社会を向えた今、観光に対する期待が大きく膨らんできた。そのひとつに国の政策として観光がクローズアップされ、地域活性化策として観光まちづくりが、注目されている。すでに観光を主体としたまちづくりにより地域振興の一つとして大きな成果を得ている保存地区もある。町並みの保存には、建物の維持補修が必要で多額の費用と時間を要する。しかし保存地域の実態から見れば、したくても出来ない課題がある。

２．サスティナブルなまちづくりの目標と実践

（１）住民のまちづくりの方向

全国「伝建地区」アンケート結果で住民意見の主なものとして、行政に支援を求める課題は、観光客を受け入れる駐車場、地区内の生活者のための駐車場、建物の保存費用が高額なために必要な維持修繕ができないことから補助の拡充を求めるなどであった。

歴史的な町並みを保存するには、代々引き継がれた建物を後世に引き継いでいくことできる後継者が必要となる。それには、個々の建物の崩壊を防止し地域コミュニティの維持発展させることである。

「伝建地区」の建物は、貴重な日本の文化遺産で、歴史や文化を理解するために欠くことのできないものである。このことから、文化財法によって建物の保存の費用の一部を補助することが規定されている。つまり歴史的な町並みの文化や、歴史を理解してもらうには、多くの観光客を迎える必要がある。

しかしながら、観光客が多く訪れると、生活空間への侵入や、ごみ、騒音など地区住民の生活を環境悪化へのトラブルの発生を招くこともある。一方、観光客が食事や土産など消費活動が行われることで地域の活性化につながる。また新たな観光産業が興ることで後継者の育成にもつながる。しかし「伝建地区」には、多くの課題がありこれらを解決して住民の望むまちづくりの実現を図る方策として以下のようなことが考えられる。

（２）人口の減少、空き家の増加対策

１）大家と入居者の信頼関係の構築

アンケート結果から家賃の滞納、適切な連帯保証人がいない、緊急時の対応を不安視するなど、都会の不動産経営と異なり昔から信用と慣例で結ばれていた契約から、ドライな契約の狭間を第三者が取り持つ仕組みを作る。たとえば、

①経営管理者（ＮＰＯ）が運営する仕組みをつくり新たな需要の創出と借家人とを結びつける。

②大都市に近く通勤圏内にある伝建地区は、若者に歴史的な建造物の良さを PR し、住んでもよい人を探す工夫をする。

③学生の宿舎への転換を図る。

④外国人観光客は、安い費用で日本文化を体験できる施設を望んでいる。今井町のように家賃 5000 円/月程度であれば、外国人の短期宿泊施設の新設は、需要を大きく伸ばす策として有効であると考える。

２）借家ネットの開設

例として、橿原市今井町および、近江八幡市八幡は、信用を重視することから、くちコミで入居者を決める方法を取っている。多くの空き家（今井町 88 戸）があることから、インターネットを活用した町家の紹介で、古民家屋、町家を希望する人をつのる。また、需要と供給側の居住条件をきめ細かく調整して提供する組織化が必要である。

（３）観光振興策

観光先進国であるヨーロッパでは、昔の城や庄屋、古民家などを生かしたホテルやレストランに活用して成功している例が多い。伝建地区における観光産業の可能性は、上記で見たように地方部の地区では 2 万人/年観光客を誘致できれば、観光に関連した専門店舗の開業が可能であることがわかった。

人口減少、過疎化二つの課題を解消するには、自分たちの町の将来像を話し合うリーダーの要請と支援が必要である。観光資源のネットワーク化構想は、保存地域周辺の観光資源を積極的な活用を図るものである。法隆寺、薬師寺、唐招提寺、東大寺、橿原神宮いずれも近距離にあることから、今井町を拠点とした観光巡回バスの運行など移動手段の支援を行い、日本の住宅文化に接しながら、世界に誇る木造建築文化が堪能でき拠点化する。

おわりに

本研究では、全国「伝統的建造物群保存地区協議会」担当者へのアンケートによる伝建地区の総合的な現状と課題の分析基づいて、観光と保存によるまちづくりへの視点からの課題抽出について研究を行なった。

全国の「伝建地区」アンケート調査結果によると、多くの保存地区が、高度経済発展の影響を受け、過疎化の道をたどっている。多くの地区では、人口の減少、空き家の増加など空洞化や過疎化に直面しているが、地域では貴重な文化遺産としての町並みの維持継承に努力されている。「伝建地区」の制度により、行政による建物や町並の保存支援策が実施された。これにより、地区全体の歴史的建造物の崩壊をある程度免れることができている。

しかし地域の課題である人口の減少、後継者不足は解決されていない。今後、伝建地区が永遠に続くためにも、サスティナブルなまちづくりが欠かせない。とくに、人口の減少、後継者不足の解決策としては、地域の活性化策が欠かせないものとなっている。地域の残された歴史的建造物等の遺産を、有用な資源に変化させ魅力的で快適な町並みや住空間が作り出せれば新しい観光資源となる。それには保存と観光を調和したまちづくりが不可欠である。

保存と観光の調和による地域新興への推進には、住民相互が連携しながら、未来を創造できるリーダーが育ち、住民・行政・ＮＰＯ等の共同による創意と工夫で魅力的で快適なまち作りが求められている。しかし現実は、まちづくりリーダーの不足や保存と開発の狭間でまちづくり方針が定めにくく、あまり機能していないこともある。

「伝建地区」がある自治体では、京都など一部の大都市型を除けば、地方では過疎化問題、都市部では旧市街地衰退問題など課題があるところが多い。「伝建地区」をうまく活かすことができれば地域に特化した振興策が実現できる。今後の「伝建地区」におけるサスティナブルなまちづくりの課題といえるだろう。

地域の活性化には、自然環境、歴史的な特徴、文化の特性などの資源を活用しつつ保存と観光の調和をはかり、観光客との交流で地域文化の理解を得られれば、観光客リピーターも生じ、サスティナブルまちづくりが可能となることはいうまでもない。

【注】

１）伝建地区の代表的な２例（奈良県橿原市今井町、滋賀県近江八幡市八幡）を対象として、「伝建地区」内の自営経営者、店舗経営者・オーナー及び借家オーナーへの聞き取り調査に基づく経営論的考察については、岩井（2007）に詳述したので参考にしていただきたい。

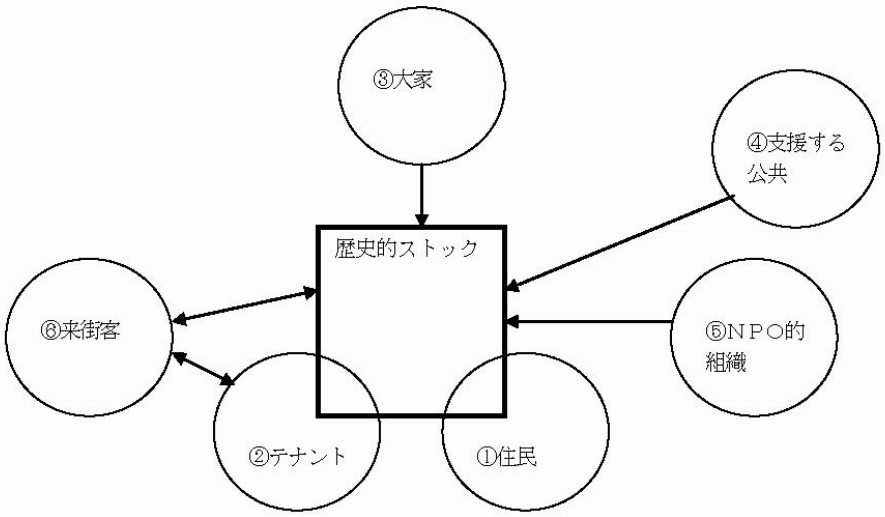


図２：　伝統的歴史建造物群保存地区における主体論

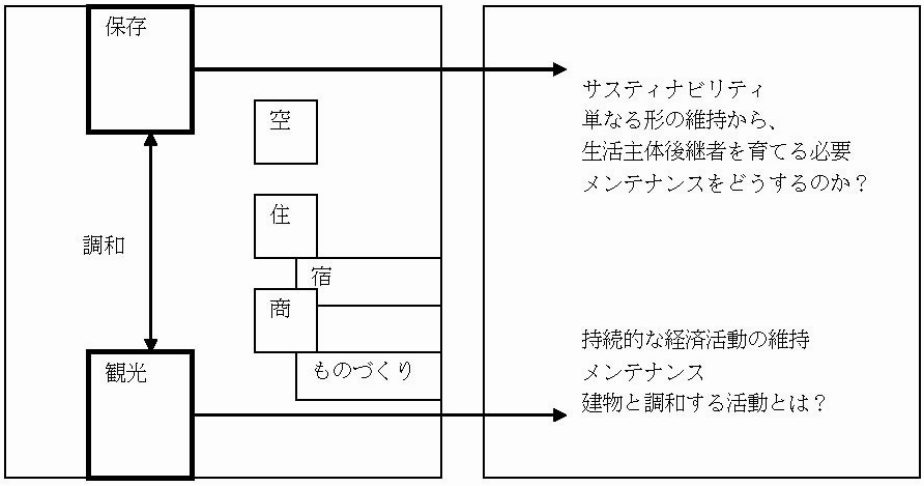


図３：　伝統的歴史建造物群保存地区における用途論

【参考文献】

青山吉隆・中川大・松中亮治（2003）『都市アメニティの経済学』学芸出版。

安藤優一郎（2005）『観光都市江戸の誕生』新潮社。

五十嵐啓喜・小川明雄（2001）『公共事業をどうするか』岩波書店。

五十嵐啓喜・小川明雄（2003）『都市再生を問う』岩波書店。

岩井正（2007）「伝統的建造物群保存地区におけるまちづくりのサスティナビリティに関する研究－橿原市今井町・近江八幡市八幡を事例として－」『都市経済政策』第３巻。

上田篤（2003）『都市と日本人』岩波新書。

宇沢弘文（2004）『社会的共通資本』岩波書店。

大平富士夫（2003）「町並み保存地区における指定後の変化に関する研究―伝建地区の保存と観光のバランスを追及する―」（東大大学大学院修士論文）。

大河内直身（1995）『都市の歴史とまちづくり』学芸出版。
岡崎篤行他（1994）「歴史的町並みを活かしたまちづくりのプロセスにおける合意形成に関する事例研究―川越一番街商店街周辺地区を対象として―」『第 29 回日本都市計画学会学術研究論文集』697。
岡崎篤行他（1995）「歴史的町並みを活かしたまちづくりにおける合意形成過程に関する事例研究―橿原市今井町地区の伝建地区指定を対象として―」『第 30 回日本都市計画学会学術研究論文集』337。
垣内恵美子（2005）『文化的景観を評価する』水曜社。
河村誠治（2004）『観光経済学の原理と応用』九州大学出版会。
金弘己他（2001）「産寧坂伝建地区における住宅の観光商店への用途変更と所有権移転の関係」『日本建築学会計画系論文集』第 545 号。
小長谷一之（2005a）『都市経済再生のまちづくり』古今書院。
小長谷一之（2005b）「都市再生のオールタナティブス」（矢作弘他編『シリーズ都市再生１』）（日本経済評論社）。
小長谷一之他（2005）『コンバージョン、ＳＯＨＯによる地域再生』学芸出版社。
小林重啓・計画システム研究会（1994）『協議型まちづくり』学芸出版社。
越澤明（2005）『復興計画』中央公論社。
佐々木雅幸（2001）『創造都市への挑戦』岩波書店。
佐々木雅幸（2000）『創造都市の経済学』勁草書房。
塩沢由典・小長谷一之（2007）『創造都市への戦略』晃洋書房。
斉藤広子・中城康彦（2004）『コモンでつくる・住まい・まち・人』彰国社。
John Urry 著、加太宏邦訳（1995）『観光のまなざし』法政大学出版社。
酒田哲（1993）『地方都市・２１世紀への構想』ＮＨＫｂｏｏｋｓ。
全国伝統的建造物群保存協議会（2005）『歴史の町並み』（平成 17 年度版）。
全国伝統的建造物群保存協議会（2006）『歴史の町並み』（平成 18 年度版）。
神野直彦（2004）『地域再生の経済学』中央公論新社。
徳勢貴彦他（2003）「伝建地区の選定が周辺地域における建物の外観変更に及ぼす影響に関する研究―近江八幡市八幡伝地区周辺を対象として―」『都市計画学会論文集』NO38-3。
都市環境デザイン会議・関西ブロック（1995）『都市環境デザイン』学芸出版社。
都市観光でまちづくり編集委員会（2003）『都市観光でまちづくり』学芸出版。
中谷健太郎（1995）『湯布院幻燈譜』海鳥社。
ＮＰＯとまちづくり研究会（1997）『ＮＰＯとまちづくり』風土社。
西川幸治（1994）『都市の思想（上）』ＮＨＫｂｏｏｋｓ。
尾藤正英（2003）『日本文化の歴史』岩波書店。
まちづくりイベント研究会（1996）『まちづくりイベントハンドブック』学芸出版社。
松本昭（2003）「伝統的建造物点在地区における町並み整備の方向性に関する研究―大阪市平野郷地区を事例として―」（大阪市立大学大学院・都市系専攻修士論文）。
三谷真・浜田恵三・神戸一生（2005）『都市商業とまちづくり』税務経理協会。
安村克己（2006）『観光街づくりの力学』学文社。
吉川美貴（2005）『町屋と人形さまの町おこし』学芸出版社。
Les Lumsdon 著、奥本勝彦訳（2004）『観光のマーケティング』多賀出版。