

地域性ガイドラインにもとづく 景観創出手法によるまちづくり(景観創出型時代町)の可能性 —伊勢、彦根、豊後高田の事例を中心に—

The Study on the Possibilities of Town Management by the Method of Creating Historical Landscape on the Basis of Regional Design Code Guidelines (Old Historical Town Creation though New Construction Method): In Cases of Ise, Hikone, and Bungotakada

松村 孝((株)松村孝建築・都市設計事務所代表取締役)

MATSUMURA Takashi (President, TAKASHI MATSUMURA ARCHITECT & CITY
PLANNING ASSOCIATE)

地域の差別化が重要となり、地域の個性をいかしたまちづくりがさかんになっている。その代表例が歴史的まちづくりである。しかし、保存型まちづくりは、過去の建築物が豊富に残っているところならよいが、かつては古い景観があっても失われているところがほとんどである。このような地域でも記録をたよりに古い景観を復元することは世界的には多いのだが、日本では文化財的に古いものそれ自身が完全に続いていないと評価されないことが多い。じつは、このように一度は伝統的な町並み自身がほとんど失われたが、過去の様子を「ガイドライン」として復元する政策はヨーロッパを中心に多く行われている。日本でも以下のように、いくつか重要な事例で成功例が存在することがわかる。劣化の激しい日本建築ではこのような手法はますます重要になってくるであろう。そこで本研究では、いわゆる「文化財的な完全な保存手法」と「一般的新築手法」の中間にある、第3の手法、すなわち「地域性・伝統を受け継いだ古いまちの創出手法」による地域活性化事例を研究した。すなわち、(条件1) 伝統的建造物群保存地区(伝建地区)の特性を持たない町、古い建築がそのまま保存されていない、歴史的景観がすでに崩壊の状況にあるものの、(条件2) 古い地域景観の伝統性や地域特性や歴史性が受け継がれているまち、に対して、伝建地区に見られるような凍結保存ではなく、現在の生活を損なう事なく、過去と現代を融合させて「創出型時代町」を新たに再生させた町並み創出によるまちづくりに着目した。創出型時代町の分類をおこない、事例としては、伊勢「おほらい町」(A)、伊勢「おかげ横丁」(B)、彦根「夢京橋キャッスルロード」(C)、豊後高田「昭和の町」(D)の4事例をとりあげた。【1】その結果、創出型時代町成立の条件「組織論と合意形成」を考察し、以下の3つの点が重要であることをみた。1) まず、まちづくりの発意は、事例C以外の成功例のすべて(事例A、B、D)は、住民発意であり、事例Cも都市計画道路計画が契機となっているものの、住民のリーダーシップですすめられることとなり、基本的に住民中心であることが証明された。2) 次に、住民組織のリーダーの存在としては、いずれもすぐれた地元の数名のリーダーがいた。行政組織だけでなく、①地元商店主・地権者、②地域への公的な思いのある事業家、③専門家、④観光協会や商工会議所の職員、など、民間部門でありながら、公共の心をもったキーパーソンがリーダーとなっている。3) 合意形成のためにリーダーはいろいろな努力をしていることがわかった。(A)では、①「生活の重視」。②もともとハードの継承でなくソフトの継承とは、伊勢遷宮の伝統そのものの考え方「遷宮」にならう。(C)では、約2年間に渡り、①「まちなみづくり通信」の発行、②視察研修、③「本町地区まちなみづくり相談室」の開設など努力をした。(D)では、①現地調査、②CG設計、③4つのコンセプト構築などの努力をした。そして、合意形成した条件としては、(条件1) 住民には、「地域への愛情・愛着」やある程度の「信頼関係」があること。(条件2) 住民主体の組織をつくる。(条件3) 地権者説得は住民自身が中心になる。地権者説得は早急におこなわない。粘り強く時間をかける。(条件4) 「信頼のネットワークの醸成」が成功の最大の条件である。(条件5) しかし、「新しい考え方を受け入れる柔軟性」が考えられるが、これは、ソーシャル・キャピタル的な素地があったと解釈できる。【2】つぎに、創出型時代町成立の条件として、ガイドライン(整備基準の方向性)の重要性をみた。景観創出型まちづくりでは、保存型まちづくりと違って、保存されているハードそのものがあるわけではなく、ソフトの理念型としての「地域の伝統的デザイン」のガイドライン・コンセプトをつくる「専門家ないし専門的知識集団」が必要。この専門家が、できるだけ地元住民が、地元の近いところから出てくることが望ましい。ガイドライン組織論として、景観創出型まちづくりでは、通常のまちづくりにおいて存在する主要なプレイヤーである「地域住民(地権者含む)」と「行政」の2者にくわえて、地域性を考

慮したガイドラインを作成する手助けをする「専門家」が、まちづくり第3の主体として大変重要な意味をもって来る。「専門家」も、できるだけ地元出身か地元の意見をきける人が望ましい。ガイドライン構造論としては、①ファサードの整備、②様式、③材料・色彩の観点から統一的に論じた。【3】つぎに、創出型時代町成立の条件として、経済採算条件を論じた。景観創出型まちづくりでは、特に、ハード整備に費用がかかるので、サステナブルの資金が供給される仕組みが必要である。行政の補助も含めて何らかの形で、住民の負担にならず、「WIN-WIN関係」になる仕組みが必要である。1) 伊勢「おはらい町」(A) では、(1件あたり) コストは 2000 万、行政の補助は直接補助は少なく(融資)、集客は 400 万人である。2) 伊勢「おかげ横丁」(B) では、コストは 140 億、行政の補助はほぼ 0、集客は 400 万人である。3) 彦根「夢京橋キャッスルロード」(C) では、(1件あたり) コストは 4200 万、行政の移転補償+修景補助 300 万でほぼまかなえる、集客は 40 万人である。4) 豊後高田「昭和の町」(D) では、(1件あたり) コストは 235 万、行政の補助は 155 万、集客は 40 万人である。とくに、①伊勢 (A) (B) は、商家が多く元々事業収入の高い立地点であったこと、民間事業家の寄付・投資があったこと。②彦根 (C) は、都市計画道路の拡幅事業による収入があったこと。③豊後高田 (D) も行政の応援があったこと、が大きい。以上から、景観創出型まちづくりの成功モデルとして、(1) 組織・合意形成モデル、(2) ガイドライン構築条件、(3) 経済採算性条件を明らかにした。

キーワード: 歴史的まちづくり、景観創出、時代町、地域性ガイドライン、アイデンティティ

Keywords: Historical Town Management, Landscape Creation, Period Town (Historical Town Creation), Regional Mode of Architecture (Tradition) Guideline, Identity

第1章 はじめに (背景と目的) (略)

1. 古いまちなみづくりの再評価

2. 保存型まちづくりと創出型まちづくり

過去の建築物が豊富に残っている地域では保存型まちづくりが可能だが、殆どの地域は、かつては古い景観があっても失われているところがほとんどである。このような地域でも記録をたよりに古い景観を復元することは世界的には多いのだが、日本では文化財的に古いものそれ自身が続いていると評価されないことが多い。もともと木造家屋は寿命が短く、現在ある古い建築でもほとんどが明治～江戸後期にしかさかのぼれない。創建当時のものが続いていることはそもそもほとんどなく、現在あるものも朽ち果てる運命にある。古い様式を継承しながら、新しく建て替えて古い伝統を続けていくのは「伊勢遷宮」のシステムを生み出した日本家屋では本来当然のことであった。じつは、このように一度は伝統的な町並み自身がほとんど失われたが、過去の様式を「ガイドライン」として復元する政策はヨーロッパを中心に多く行われている。日本でも以下のように、いくつか重要な事例で成功例が存在することがわかる。劣化の激しい日本建築ではこのような手法はますます重要になってくるであろう。そこで本研究では、いわゆる「文化財的な完全な保存手法」と「一般的新築手法」の間にある、第3の手法、すなわち「地域性・伝統を受け継いだ古いまちの創出手法」による地域活性化事例を研究する。(条件1) 伝統的建造物群保存地区 (伝建地区) の特性を持たない町、すなわち、古い建築がそのまま保存されていない、歴史的景観がすでに崩壊の状況にあるものの、(条件2) 古い地域景観の伝統性や地域特性や歴史性が受け継がれているまち、に対して、伝建地区に見られるような凍結保存ではなく、現在の生活を損なう事なく、過去と現代を融合させて「創出型時代町」を新たに再生させた町並み創出型まちづくりに着目する。

	保存型まちづくり	創出型まちづくり	一般的新築
地域性・風土・建築様式の伝統の継承	○	○	×
建築そのものの継承	○	×	×

「創出型時代町」とは「地域の持つ地域特性や歴史性を基に、町並みとしての理想の時代を新たに想定し、地域価値に繋がる創出型歴史景観」であり、建物の外部は理想の過去、内部は理想の現在、町並みは継続発展的未来を目指すものである。本研究は、歴史的町並みが崩壊し、新しい時代町並み創出まちづくりによる町の活性化や地域価値を生み出す「創出型時代町」の創出手法について整理を行ない、創出のプロセス確立に向けて考察する。

第2章 既存研究と本研究の位置づけ (略)

1. これまでの保存型まちづくりについて

(1) 伝建地区制度について：1) 伝統的建造物群と保存地区。2) 伝建地区と重伝地区。

(2) 伝統的建造物群保存地区の選定基準：1) 選定基準による3分類。2) 伝建地区の特性からみた8分類。

(3) 伝建地区の課題：1) 伝建地区と建築基準法。2) 官民協働による歴史景観創出。3) 歴史景観の維持。

2. 景観創出型まちづくりの例

(1) 海外・ギリシャ：景観を創出するまちづくり、すなわち、我が国における文化財保存型手法のように原型となる建築が完全には存在していなくとも、その地域にある残された遺構をてがかりに、その地域の風土をデザインコード、ガイドラインとして、古いまちを再現する手法は、ヨーロッパでは古くからおこなわれてきた。もっとも古いまちとしてはギリシャの例がある。ギリシャは戦後、ほとんど古代の遺構が失われていたような地域も多かったが、地域の記録、記憶をたよりに、古代の景観を復元するプロジェクトが多くおこなわれ、現在のような観光地をつくっている。特に、サントリーニ島・イア地域の過疎化や大地震による町の衰退や荒廃から荒れ果てた集落で放棄された家屋や原型を留めない建造物も含めて多くの伝統的家屋を約16年で修復・復元・改修し、歴史的地域性を基にした新たに現在の生活環境に適した用途に生まれ変わらせて「歴史観光まちづくり」を発展させている。

日本においても、伝統的な町並みが一端崩壊状態であったとしても、歴史的な地域特性を基に伝統的景観を創出し、新たな設備やインテリアによる快適な空間として演出することでその地域に行くことで、その地域特有の歴史を感じ、快適な空間で、記憶に残る一日を過ごす。歴史や伝統に現代的な快適環境を加えることにより、多くの観光客の集客に繋げて、持続可能な「歴史観光まちづくり」が可能となる。多くの人が町を訪れる歴史に培われた魅力作りが衰退していた町を活性化させるのに大きな役割を果たしていることは明らかである。以下では、そのような試みを紹介する。

1) ギリシャの経済危機下における観光力。2) クレタ島の地理、歴史的背景。3) トラディショナル・セトルメント：①「ヴァモス」(ヴァモス・トラディショナルヴィレッジ)：18世紀ごろからの石造りの家々が未だに残る、古くからの歴史のある村「ヴァモス」がある。そこに1990年代後半から村人達が、崩れかけた石造りの古民家を新たにリノベーションし、ゲストハウスやレストラン、カフェ等と転用。つまり「トラディショナル・セトルメント」として再生させて、内外からの観光客を迎えている(以下、石本2013a)。②「ミリア」：クレタ島西端に近い山間部の拠点「ミリア」は17世紀から残る山中の古民家を買取り、1982年から最初の施設のリノベーションに着手し、その後1993年より営業を開始した。③「エナグロン」：クレタ島中西部で最高峰のプシロリティ山(標高2,456m)中腹の村アクソスに広がる「エナグロン」というエコ

&アグリツーリズム拠点である。この施設は他と若干異なり、1 件の石造古民家をリノベーションし、さらにその周囲に同様な建築様式で古民家風のヴィラを建設していった。この種の拠点には珍しく、プール設備も完備し、小さな子供連れの家族でも充分に楽しめる環境とアクティビティ・プログラムを備えている。エナグロンのオーナーであるヤニス・パパダキス氏によると「これらの施設はNational Strategic Reference Framework (NSRF) というEUのプログラムに申請し、承認を得ることにより、EUから経済的支援を受ける事が出来る。その支援規模は地域、場所、目的、重要性等によって異なるが、総工費の35~65%程度になる」とのことである(石本2013a)。

4) サントリーニ島の概要と歴史。5) 島内第2の街イア。6) 海運業の拠点として繁栄を迎えたイア。7) イア地区集落の特徴と建築様式&景観：①船舶所有者の居住区、②船員の居住区、③農業従事者の居住区、④アムディ港、アルメニ港。**8) 伝統的家屋「洞窟住宅」。9) 過疎化。10) トラディショナル・セトルメントとしてのイア：**ギリシャ観光省とギリシャ政府観光局が1976年より荒れ果てたイア地区の集落の大規模な修復・復元プロジェクト(第1期工事)に着手した。1992年(第4期工事)が終了、計16年の歳月を掛けて、「トラディショナル・セトルメント」へと変貌した。(以下、石本2013a)。その具体的なプロジェクト例：①伝統的家屋を約60件修復・復元されており、総計200におよぶベッド数が確保されるゲストハウス群に転用されている。その全てがカルデラの断崖側で「オーシャンビュー」の家屋が対象として選ばれた。その対象家屋選定の条件は、i)「空き家」あるいは放棄された家屋であること、ii) 個々の建造物が持つ建築様式が重要視された、iii) 原型は留めていなくとも、周囲の建造物との比較からほぼ原形に近い姿が想定可能な家屋。あるいは所有者の記憶や資料から復元可能と判断された建造物。②1件の古い喫茶店はゲストハウスの「レセプション兼オペレーションオフィス」として改修された。③レセプションオフィス隣の古商店が「伝統織物」の工房に改修された。伝統的織物の技術の継承保存にも有効で、ここで作られたカーペットやブランケット等はゲストハウスでも使用され、宿泊客に限って販売された。④イアのメインストリートに面した船舶所有者の邸宅を「海洋博物館」に改装し、当時の船舶関連の珍しい品々を展示した。⑤イアの古いワイン工房跡はレストランに改装され、現在は文化イベントも催されるホールとしても使用されている。⑥イア地区内のグーラス集落は最も古く、また美しいところで、イアの中核とも言える。ヴェネツィア統治時代のサントリーニには5つのキャッスルタウンがあったが、そのうちの1つのキャッスルがここに存在していた。1920年当時の写真からはグーラス地区が景観的に良く保存されていたことが確認できたが、その後の街の衰退や1928年と56年の大地震等で、ほぼ廃墟となっていた。⑦修復工事に着手した1976年時点では、グーラス集落の中心的協会であったパナギア・プラツァニ協会はその基礎部分を残すのみで、全壊状況であった。小さなゾードボス・ピギ協会も被害が大きかった。しかしグーラス集落は当時から国の重要景観保存地区に指定されていたこともあり、古城の城壁部分やゾードボス・ピギ協会は完全に修復された(石本2013b)。

11) プロジェクト終了後のイアの街。12) 現在のイア地区グーラス集落のホテル例。13) サントリーニ島の「持続的な観光・発展」:サントリーニ島・イア地域の過疎化や大地震による町の衰退や荒廃から荒れ果てた集落で放棄された家屋や原型を留めない建造物も含めて多くの伝統的家屋を約16年で修復・復元・改修し、歴史的地域性を基にした新たに現在の生活環境に適した用途に生まれ変わらせて「歴史観光まちづくり」を発展させている。

(2) 日本

日本においても歴史的地域性を基にした「景観創出型時代町」による衰退状況にある町の活性化は可能である。古い町並みが崩壊してしまった歴史的都市において住民がその地の歴史性に気付き、誇りを持ち、地域特性に根ざした伝統的建築様式により、新たな創出型歴史景観まちづくりによる町の活性化を目指すこと

が、文化財的歴史建造物がなくとも、その地特有の歴史、文化、建築の伝統を重んじた上で、戦略的に連続性のある通りに歴史的統一性を持たせた持続可能な「景観創出型」によるまちづくりが「観光力」を高める。

1) 創出景観に対する住民評価に関する研究：高田誠他2名 (2010) 「テーマ型まちづくりにおける創出景観の歴史的連続性と空間特性に対する住民評価に関する研究—彦根市における異なる2テーマによる景観創出事例を対象として—」。**2) 景観創出型複合集客施設**：立命館大学政策科学研究科修士論文要約 (2005) 「既存観光地活性化における複合集客施設による波及効果に関する研究—伊勢おほらい町のまちづくりとおかげ横丁のもたらす効果を中心に考察」。

3. 本研究の位置付

(1) 歴史景観創出によるまちづくり

(2) 観光に価する歴史観光まちづくり

第3章 創出型時代町の分類

1. 時代町の定義

伝建地区としての特性を持たない (伝統的建造物が現存しない) 町において、歴史的景観が一端失われたものの、その地域特有の歴史価値を活かし、古い地域景観の伝統性や地域特性を持つ歴史的な地域景観を再構築し、継続的に地域の活性化に繋がる歴史観光まちづくりを地域価値とし、歴史的都市を受け継いで行こうとする町。(1) 創出型：伝統的建造物や歴史的景観がすでに崩壊の状況にあり、新旧の建物が混在している地域において、その地域が持つ伝統的地域特性や歴史性を基に、町並みとしての理想の時代を新たに想定し、現在の生活を損なうことなく、過去と現代を融合させて新たに継承すべき景観をガイドライン化し、古い様式も継承しつつ、新しく建て替えて行くことも可能とする。地域価値に繋がる歴史景観であり、建物の外部 (ファサード) は理想の過去、内部は理想の現在、町並みは継続発展的未来を目指す歴史性を有する景観。連続性の有る町並みを整えるために新築を含む新たに創出する外観を中心に歴史性を持たせた景観まちづくり ((a) ストリート型、(b) スクエア型)。(2) 修景型。(3) 保存型。

2. 時代町の分類

時	(1) 創出型	(a) ストリート型	<ul style="list-style-type: none"> ・伊勢「おほらい町」 ・彦根「夢京橋キャッスルロード」 ・豊後高田「昭和の町」 ・新潟「南魚沼 牧之通り」(ぼくしどおり)
		(b) スクエア型	<ul style="list-style-type: none"> ・伊勢「おかげ横丁」 ・彦根「四番町スクエア」 ・大分 豊後高田「昭和ロマン蔵」 ・長野「小布施堂」 界限
代	(2) 修景型		<ul style="list-style-type: none"> ・長野「小布施の町並み修景」 ・新潟「村上 町並み修景」 ・奈良「奈良町の町並み修景」 ・大分 宇佐「四日市町並み修景」
町	(3) 保存型	(伝統的建造物群保存地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良 橿原市 今井町 (寺内町・在郷町) ・奈良 宇陀市 松山地区 (商家町) ・兵庫 豊岡市 出石地区 (城下町) ・滋賀 近江八幡市 八幡地区 (商家町)

第4章 創出型時代町の事例研究

1. 伊勢「おはらい町」(A)

(1) 伊勢市の概要と歴史

(2) 伊勢「おはらい町」の概要

(3) 伊勢市のまちづくり

(4) **おはらい町の基本データ**：内宮鳥居前町一帯で、おはらい町通りは約 800m。現在の来訪者は、564 万 2957 人 (2011 年 内宮参拝者数)。居住者は、261 世帯、1050 名 (2012/7/31 現在 伊勢市人口統計より) である。店舗数：約 100 店舗 (おかげ横丁を含む) である。

(5) **まちづくりの流れ**：1) **発端** (江戸～明治期) 江戸時代は御師 (下級神職) の住む町で、全国からの参拝者で賑わう町だったが、明治 4 年に御師制度が廃止され御師も姿を消し、旅館や土産物屋が建ち並ぶ通りになった。(昭和期) その後、明治から昭和にかけて参宮鉄道線等の鉄道が次々と開通したこともあり、参拝客は増加したが、路面電車が宇治橋前まで開通した為、町を歩く人が減ってしまった。戦後は車社会に対応する為、宇治橋前に駐車場が設けられ、駐車してすぐ参拝に向う観光客が増え、おはらい町は衰退していった。1965 年頃には廃業する店が増え、「切妻」「妻入り」造りの伊勢特有の建物が失われつつあった。(1973 年遷宮後) そこで地域の有志 30～40 代の約 20 人が立ち上がり、「次の御遷宮までに“なんとかせないかん”」を合言葉に、1979 年 8 月に「内宮門前町再開発委員会」が結成された。2) **まちづくり活動の経緯** 第 1 期

【初動期】 市民主体のまちづくり「内宮門前町再開発会議」(1979 年～1986 年)「内宮門前町再開発会議」は、1980 年に、代議士の弟の藤浪氏、市議員の岡野氏、観光協会の専務理事だった桜井氏の 3 人が中心となり結成された。そこに赤福の濱田氏も加わり、伊勢が大好きで赤福と縁のあった建築家の清家 清氏の協力の元、調査を行い、行政に要望書等を提出する動きとなった。①立ち上げメンバーによる地区住民 (70～80 軒) への主旨説明をおこなう。②建築家 清家清氏によるまちなみ調査が 1979 年におこなわれ、地域の特長等をまとめ、まちなみの基本を提言。③同じく、1980 年に「内宮門前町再開発会議」が発足し、1982 年に、基本的な街並みについて合意形成に務め、市や市議会に街並み保存について要望する。第 2 期 【展開期】「市民・専門家・行政」協働によるまちづくり (1986 年～1989 年) ①伊勢市の中村研究室が、まちなみ調査実施を 1987 年におこなった。②伊勢市が、まちづくり制度、整備手法、保全計画案、整備基準等の検討をおこなった。③また、まちなみ保全条例案を検討し、1989 年に「伊勢市まちなみ保全条例」成立。④1992 年に無電柱化工事完成、1993 年に道路石畳化工事完成、⑤1993 年には、おかげ横丁 (次節参照) が開業した。第 3 期 【ソフト整備期】「伊勢おはらい町会議」。①1994 年に、「内宮門前町再開発会議」は、「伊勢おはらい町会議」に名称変更、1995 年に伊勢おはらい町まちづくり宣言をおこなう。「伊勢おはらい町会議」は、1994 年に設立、現在に至る。通り沿いに居住または商いをする人及び法人で組織され、会員数 62 会員 (2012 年)。②2009 年に「景観地区指定」をうけ、観光地におけるマニュアル作成事業をおこなう。

(5) **まちづくりの基本理念**：1) 「生活の重視」伊勢特有の建築様式である「切妻・妻入り」「入母屋・妻入り」を基本とし、住民の生活を損なわず、凍結保存ではない「生活する場」として往時のまちなみを再生する。2) 「遷宮にならう景観創出型まちづくり」その際、凍結型の保存ではなく、神宮の建築が再生されてよみがえるように、新たに再生しながら伝統あるものを残していくという遷宮のあるまちならではの手法を選択した。3) 「条例も大きな意味をもつ」市役所の担当課と中村研究室が協力して街並み調査を実施し、それを元に条例案が検討され、1989 年に「まちなみ保全条例」が制定されたことも大きい。

2. 伊勢「おかげ横丁」(B) (略)

(1) 「おかげ横丁」の概要：所在地は、おはらい町の中央に接続する街区で、三重県伊勢市宇治申之切町 52 番地にある。面積は、8925.6 m² (2700 坪) である。1993 年 7 月 16 日にオープンした。事業主体は、株式会社赤福、運営主体は、有限会社 伊勢福 (1992 年 9 月 28 日設立) である。店舗数は 53 店舗。施設構成 28 棟 (飲食 10 店舗、物販 31 店舗、美術館・資料館系 4 館) (2009 年 7 月 11 日現在)。

(2) まちづくりの経緯：「おかげ横丁」は、伊勢神宮の内宮門前町「おはらい町」の中程に立地している。自動車での参拝客が増加し、宇治橋直下の駐車場から参拝を済ませて鳥羽や志摩方面へ車で移動してしまう傾向が強くなり、1975 年の内宮門前町への入込み数が 20 万人に落ち込んでいた。そのような状況に危機感を持った地元老舗菓子店「赤福」の社長であった濱田益嗣 (はまだ まさたね) 氏が 1980 年前後からさびれていく「おはらい町」再生のアイデアを練り、「伊勢らしい伝統的な町並みを取り戻したい、お客さんをもてなす伊勢らしい空間を創りたい」と 1993 年の第 61 回式年遷宮の年に合わせて「おはらい町」再生の起爆剤として「おかげ横丁」を、当時の年商が 140 億円という「赤福」が行政の補助金を受ける事無く、投資額約 140 億円を掛けて開発した。「おかげ横丁」は民間企業である赤福の単独事業である。

(3) 構成 (略)

(4) 地域への思い入れとこだわり：1) 伊勢らしさのおもてなしの追求、2) 建築へのこだわり

3. 彦根「夢京橋キャッスルロード」(C) (略)

(1) 彦根市の概要と歴史

(2) 彦根市のまちづくり

(3) まちづくりの基本理念

(4) 彦根「夢京橋キャッスルロード」の概要：1) 都市計画道路の幅員問題：キャッスルロード (本町通り) は、元々、江戸時代から京橋に通じる道路で、特に本町は築城当時から 6 m 道路があり、彦根では昔からの大通りだった。この通りは、彦根城の大手門に向う京都から来る 1 番の出入の玄関口としての位置付けもあった。車社会の中、幅員 6 m の道路では狭くなり、観光バスも通り大変危険だった事もあり、彦根城への幹線道路として都市計画道路の拡幅事業からスタートした。歩道 3 m、植樹帯 1.5 m で 4.5 m の歩道帯と、車道 9 m で、全道路幅員 18 m の道路として計画された。道路の土地買収は市が直接行なった。2) 事業概要：総事業費は 37 億 6000 万円で、関連する事項としては、本町地区地区計画、建築制限条例、本町地区まちづくり検討委員会、本町地区まちづくり建築審査会、夢京橋あかり館がある。

(5) まちづくりの流れ 1 - 行政提案に対し、奥野氏をリーダーとする地元全員参加の「本町地区まちなみづくり検討委員会」ができる：1) 由緒ある町の衰退。2) 都市計画道路：町並み整備前の道路巾員は築城当時の 6 m のままで当時の交通事情にそぐわないものとなっていた為、1965 年、都市計画道路本町線として都市計画決定され、1985 年度から街路整備事業を実施することとなった。3) 市長の提案：この時、長年市長をされ「個性のある町づくり」をとなえていた井伊直愛市長が、城下町として彦根市のシンボリックなまちなみを創ろうと地元本町の住民に提案されたのがスタートだった。1986 年 1 月 30 日、彦根市は第 1 回目の都市計画道路本町線事業実施に伴う地元説明会を開催した。4) 住民主体の全員参加、全員役員の「本町地区まちなみづくり検討委員会」：1986 年 11 月、市の都市計画課と市長が公民館に住民 (地権者 68 名) を集め、説明会を開催した。行政側が当時の自治会長を住民の代表として進めようとした所、住民の中から反対意見が出た為、選挙で奥野氏が委員長、北村氏と田辺氏が副委員長に選ばれ進められることになった。地権

者 68 名の皆が中心となり、各自自主的に企画及び総務の 2 つの各部会にはほぼ半々に分かれた。全員参加、全員役員でまちづくりの協議会が作られ、どの様な町並みに調べていくか共に研究、協議した。1986 (昭和 61) 年 12 月、「古い良さを生かした新しい活気のみなぎるまち」を合言葉に市都市計画課、住民、建築専門家、学識者による「本町地区まちなみづくり検討委員会」が発足し、住民ぐるみの取り組みがスタートした。

(6) まちづくりの流れ 2 - 合意形成へ: 1) 説得: 住民に自分達の町は自分達で作ると意識が徐々に高まり、「まちなみづくり検討委員会」も全員が役員という形で進められた。地元で小児科の医師の奥野氏が委員長、現在夢京橋キャッスルロードで経営されている北村氏が副委員長となった。2) 「本町地区まちなみづくり相談室」の開設: 最初は公民館を借りて説明会を開催していたが、夜 10 時頃までしか使用できない為、時間が足りず、なかなか話が進まなかった。そこで、たまたま空家になった奥野委員長のご子息の家を「本町地区まちなみづくり相談室」として 8 年間無償で借りた。毎晩 40 人程が夜 12 時頃まで話し合い、時には朝 5 時頃まで残った 5~6 人で熱のこもった議論をした。3) 計 16 回の見学会: 初めは何度も会議を重ねたが中々進まず、町並み修景の勉強に見学会をしようという事になり、まずは日帰りできる範囲で参考になる所を見学することにした。京都の丹波、神戸、奈良の今井町、遠くは長野県の小布施町にも足を伸ばし、計 16 回の見学会を行なった。委員長の奥野氏や副委員長の北村氏等の主要な役員が地権者を説得し、住民の信頼が厚く、日頃のまちづくりに対するこだわりも皆に通じ、多くの人の心を動かし、地権者 68 名全員の同意がとれた。あくまでも地区計画に対する同意である。この地区計画は町並誘導型地区計画となっている。合意形成に向け前進できたのは奥野氏の存在 (力) が一番大きく、まちづくりにとって重要な人物だった。

(7) まちづくりの流れ 3 - 専門家の協力: 市内で設計事務所を営んでいる建築家の戸所氏と女性の諸川氏が市からコンサルタントとして付いた。

(8) 彦根市本町地区まちなみ景観再生事業一条例をめざし「本町地区まちなみづくり推進懇談会」から「本町まちなみ委員会」へ: 住民主導で進められ、市は「まちづくりのアドバイザー」と「まちなみ修景に対する助成」する役割をもち、住民は地権者全員 (68 件) が参加する「本町地区まちなみづくり推進懇談会」を組織した。奥野氏が自身の別宅を相談室として無償提供し、条例素案の検討を始めた。行政、地権者、専門家等の協議や個別の相談等の利用も可能になり、住民はさまざまな角度から議論を重ね、懇談会を「本町まちなみ委員会」に改称した。街並み整備に関する住民合意や建築制限のための条例制定等に関して住民合意を得るために、「まちなみづくり通信」の発行や視察研修 (女性だけの視察研修も含め) を実施し、約 2 年間に渡り、数々の工夫がなされた。「本町地区計画」の都市計画決定、「建築物の制限に関する条例」の制定、「本町まちなみ修景基準」の制定、及び「まちなみづくり建築審査会」の設定が行なわれた。1) 町並みの特徴。2) 「本町地区まちなみづくり建築審査会」の役割。3) 実際の修景状況: 同じ設計者に依頼すると町全体が同じ様な建物に出来上がるのではないかという事で、設計士は各自自由に選択できる形とした。基本的に修景建物は全て新築による建替である。京橋を起点として第 1 工区、第 2 工区、第 3 工区と 3 つに分けて買収を進めたため、建物も買収と共に京橋側から修景基準に合わせて建てられた。6) 駐車場。7) 植樹。

(9) 今後の課題: 1) 修景後の維持、2) 商店街組織「夢京橋キャッスルロード商店街振興組合」、3) 飲食店の増加、4) 物販店の誘致、5) 宿泊施設、6) 夜の通りの状況、7) 今後のまちづくりの方向性、市による 3 つのキーワード、8) 町並みに対する住民意識。

4. 豊後高田「昭和の町」(D) (略)

(1) 豊後高田市と「昭和の町」の概要

(2) 商店街の経緯：1) 地域一の商店街、2) 衰退

(3) まちづくりの契機：1) 1990 年代、まちの若者 4 名がきっかけ：1990 年代になって、衰退していく町の流れを変えたいと町の若者 (商工会議所の若手職員と商店街で親の後を継いだ若い店主の 2 人) が、同じ思いを持っていそうな若い別の 2 人に声をかけ、たった 4 人で、仕事が終わってから集まっては、自分たちの商店街について話し合った。それが、「昭和の町」を創り上げるスタートとなった。2) 商工会議所の完全再開発計画の挫折：1992 (平成 4) 年に豊後高田商工会議所が中心となり「豊後高田地域商店街活性化構想」を策定したが、この計画は商店街を一旦全て壊して、町の真ん中に大規模商業施設を建設する都市型の開発計画であったため進捗せず、幻に終わった。

(4) まちづくりのコンセプト：1) 昭和 30 年代コンセプト「昭和の町の町再生会議」：この構想の失敗が刺激となり、逆に 4 人は、中心市街地の活性化を本気で実現させて行こうと自分たちの商店街の特徴を活かして活性化しようと、「商店街が一番元気があった昭和 30 年代をイメージしながら」計画を進めていくことにした。折りしもその頃、「昭和」をテーマに昭和 30 年代の町並みを再現した「新横浜ラーメン博物館」のことを知り、豊後高田の商店街の建物は 7 割以上が昭和 30 年代以前のもので商店主からも昔の建物のまま営業を続けており、大掛かりな整備をしてこなかったことに着目し、自分たちの商店街なら「昭和」をテーマにした再生ができるのではないかと、「昭和の町の町再生会議」を立ち上げ、同じ思いを持つメンバーが増え、資料収集、視察を重ね、会議や勉強会を繰り返し、市民レベルでの町づくりに対する見識を深めた。全国の昭和をテーマに色々な取り組みをしている所、約 300 ヶ戸の資料を取り寄せて自分達の町の参考になる取り組みを 100 件に絞って、メンバーのだれかが実際に現地に行き調査をした。昭和の魅力に付いて深く調べた。

2) 市長の支援：1998 年頃から若手メンバー達の構想が実現に向けて動き出した。この年に県の元商工労働観光部長の経験がある市長が就任した。商工会議所、店主や若手メンバーたちで商店街再生の構想への支援を市長に求め、「昭和の町」による商店街再生への取組を決断した。1999 年『昭和 30 年代商店街のまちなみ再現にかけた思いを語る講演会』を開催。3) 現地調査・CG 設計・4 つのコンセプト

(5) まちづくりの事業「建築再生」「町並み景観統一整備事業」：同じ年の 2001 年に大分県の「地域商業魅力アップ総合支援事業費」や国の「中心市街地空き店舗対策事業費」、豊後高田市補助を利用して 4 つの再生のうちの「建築再生」を行った。「町並み景観統一整備事業」として、「昭和 30 年代」の頃の外観を再現し、看板も昭和の看板 (木製やブリキ製) に戻す修景作業 7 店舗、3 施設で行った。2001 年 9 月「昭和の町」のオープニング当初の参加店は 7 店舗であったが、2009 (平成 21) 年で 40 店になっている。

(6) その後の展開

(7) まちづくりの効果：オープニング当初から多くの観光客が来るとは考えていなかったが、福岡の旅行代理店とのタイアップによるバスツアーがマスコミにも取り上げられ、最初は年間約 2 万人の観光客が「昭和の町」を訪れた。観光客は急激に増加し、2009 年には観光客は 37 万人に達した。

(8) 事業の目的 (まとめ)

第 5 章 創出型時代町成立の条件 (1) 一組織論と合意形成

1. まちづくりの発意

(1) 住民発意かそれに近いものが望ましい

(2) 伊勢「おほらい町」(事例 A) の契機: 1973 年遷宮後、地域の再生のため、地域の有志 30~40 代の約 20 人が立ち上がり、「次の御遷宮までに“なんとかせないかん”」を合言葉に、1979 (昭和 54) 年 8 月に「内宮門前町再開発会議」が、民間の 3 人が中心となり結成された。そして行政の支援が後から続いた。民間の発意である。

(3) 伊勢「おかげ横丁」(事例 B) の契機: おかげ横丁も、危機感を持った地元老舗菓子店「赤福」が行政の補助金を受ける事無く、投資額約 140 億円を掛けて開発した。すなわち、「おかげ横丁」も一民間企業である赤福の発意である。

(4) 彦根「夢京橋キャッスルロード」(事例 C) の契機: 「夢京橋キャッスルロード」はもともと都市計画道路の計画があり、行政が声を掛けたが、住民が主導権をにぎり、もともとの行政の組織提案 (自治会) ではなく、選挙で奥野氏が委員長、北村氏と田辺氏が副委員長に選ばれ進められることになった。したがって、行政の計画があったが、住民の強いリーダーシップと意識のもとに両者が手を携えて、出発したといえる。

(5) 豊後高田「昭和の町」(事例 D) の契機: 豊後高田「昭和の町」も、1990 年代になって、衰退していく町の流れを変えたいと町の若者たった 4 人で、仕事が終わってから集まっては自分たちの商店街について話し合ったのが「昭和の町」を創り上げるスタートとなった。

(6) 総括—4 例中 3 例が住民発意、1 例も住民のリーダーシップ: 上記のように、「夢京橋キャッスルロード」(事例 C) 以外の成功例のすべて (事例 A、B、D) は、住民発意であり、事例 C も都市計画道路計画が契機となっているものの、住民のリーダーシップですすめられることとなり、基本的に、成功する景観創出型まちづくりでは、まちづくりの発意は住民中心にあることが証明された。

2. 住民組織のリーダーの存在

重要なのは住民をリードしていく、住民から信頼されるリーダーの存在である。

(1) 伊勢「おほらい町」(事例 A) および伊勢「おかげ横丁」(事例 B): 「おほらい町」では、「内宮門前町再開発会議」を発足させた「代議士の弟藤浪氏」「市会議員の岡野氏」「観光協会の桜井氏」の地元住民の信頼の厚い 3 人のリーダーに加えて、「地元老舗「赤福」社長の濱田氏」が加わり 4 人の地元名士がリーダーとしてまちづくりを牽引した。濱田氏は、また「おかげ横丁」(事例 B) の創始者でもある。

(2) 彦根「夢京橋キャッスルロード」(事例 C): 「夢京橋キャッスルロード」でもリーダーの存在は大きい。地元住民から深い信頼を集め選挙により選ばれた小児科の診療所を開業していた医師の奥野氏を委員会の委員長とし、副委員長に北村氏、田辺氏が選ばれ、地元名士によるリーダー 3 人体制で住民全員 (68 人) 参加のまちづくりを推進した。彦根の場合は伊勢とは異なり、修景建物の建設資金は、用地買収金や修景補助金等で大半が賄えるため、自己資金が不用なまちづくりが可能であったことから、住民と行政の間を責任を持って取り持つことのできる公平性を保ち地域に対する愛着や思い入れの強い住民から信頼されるリーダーが求められた。

(3) 豊後高田「昭和の町」(事例 D): 町の若者 (商工会議所の若手職員と商店街で親の後を継いだ若い店主の 2 人) が、同じ思いを持っていそうな若い別の 2 人に声をかけ、たった 4 人で、商工会議所のクリアランス構想の失敗が刺激となり、自分たちの商店街の特徴を活かして活性化しようと、「商店街が一番元気だった昭和 30 年代をイメージしながら」計画を進めていった。この 4 名がすぐれたリーダーといえる。

(4) 総括—いずれもすぐれた地元の数名のリーダー: 行政組織というより、①地元商店主・地権者、②地

域への公的な思いのある事業家、③専門家、④観光協会や商工会議所の職員、など、民間部門でありながら、公共の心をもったキーパーソンがリーダーとなっている。

3. 合意形成の条件

景観創出型まちづくりでは、「住民主体のまちづくり組織」が重要な合意形成機関となる。

(1) **伊勢「おほらい町」(事例A)** : 既述のように、「内宮門前町再開発会議」が、1980年に、代議士の弟の藤浪氏、市会議員の岡野氏、観光協会の専務理事だった桜井氏の3人が中心となり結成され、そこに赤福の濱田氏も加わり、伊勢が大好きで赤福と縁のあった建築家の清家清氏の協力の元、調査を行った。合意形成に大切だったのは、まちづくりの基本理念が、1)「生活の重視」伊勢特有の建築様式である「切妻・妻入り」「入母屋・妻入り」を基本とし、住民の生活を損なわず、凍結保存ではない「生活する場」として往時のまちなみを再生する。2) もともとハードの継承でなくソフトの継承とは、伊勢遷宮の伝統そのものの考え方といえる。「遷宮にならう景観創出型まちづくり」である。凍結型の保存ではなく、神宮の建築が再生されてよみがえるように、新たに再生しながら伝統あるものを残していくという遷宮のあるまちならではの手法を選択したこと。また「条例も大きな意味」をもった。市役所の担当課と中村研究室が協力して街並み調査を実施し、それを元に条例案が検討され、1989(平成元)年に「まちなみ保全条例」が制定されたことも大きい。

(2) **伊勢「おかげ横町」(事例B)** : 「おかげ横町」(事例B)の場合は、事業主体が1企業であるので、合意形成は、土地取得のみで容易である。

(3) **彦根「夢京橋キャッスルロード」(事例C)** : 上記のように、住民に自分達の町は自分達で作るという意識が徐々に高まり、「まちなみづくり検討委員会」も全員が役員という形で進められた。しかし、最初は反対や都市計画道路自体の反対もあり、勿論全員参加でもなく合意形成を図るまで時間を要していた。地元で小児科の医師。現在はご高齢で医院も引退されている奥野氏が委員長、現在夢京橋キャッスルロードで駄菓子屋を営んでいる北村氏が副委員長となった。奥野氏が自身の別宅を相談室として無償提供し、条例素案の検討を始めた。行政、地権者、専門家等の協議や個別の相談等の利用も可能になった。約2年間に渡り、①～③の数々の工夫がなされた。①「まちなみづくり通信」の発行。②視察研修(女性だけの視察研修も含め)の実施。③「本町地区まちなみづくり相談室」の開設。委員長の奥野氏や副委員長の北村氏等の主要な役員が地権者を説得し、住民の信頼が厚く、日頃のまちづくりに対するこだわりも皆に通じ、多くの人の心を動かし、地権者68名全員の同意がとれた。あくまでも地区計画に対する同意である。この地区計画は町並誘導型地区計画となっている。

(4) **豊後高田「昭和の町」(事例D)** : 地元の4人が、「昭和」をテーマに昭和30年代の町並みを再現した「新横浜ラーメン博物館」のことで知り、豊後高田の商店街の建物は7割以上が昭和30年代以前のもので店主からも昔の建物のまま営業を続けており、大掛かりな整備をしてこなかったことに着目し、自分たちの商店街なら「昭和」をテーマにした再生ができるのではないかと、「昭和の町の町再生会議」を立ち上げ、同じ思いを持つメンバーが増え、資料収集、視察を重ね、会議や勉強会を繰り返し、市民レベルでの町づくりに対する見識を深めた。1998年頃から若手メンバー達の構想が実現に向けて動き出した。この年に県の元商工労働観光部長の経験がある市長が就任し、商工会議所、店主や若手メンバーたちで商店街再生の構想への支援を市長に求め、「昭和の町」による商店街再生への取組を決断した。1999年『昭和30年代商店街のまちなみ再現にかけた思いを語る講演会』を開催。①～③の数々の工夫がなされた。①現地調査。②CG

設計。③4つのコンセプト:「昭和の町」は「建築再生」「歴史再生」「商品再生」「商人再生」と言う4つの再生を軸に様々な角度からこの町の魅力は「昭和」というイメージを創り上げていった。

(5) 総括:以上をまとめると、以下の点が合意形成に重要である。(条件1)住民には、「地域への愛情・愛着」やある程度の「信頼関係」があること。(条件2)住民主体の組織をつくる。(条件3)地権者説得は住民自身が中心になる。地権者説得は早急におこなわない。粘り強く時間をかける。(条件4)「信頼のネットワークの醸成」が成功の最大の条件である。(条件5)しかし、「新しい考え方を受け入れる柔軟性」も必要。(条件6)特に、景観創出型まちづくりでは、保存型まちづくりと違って、保存されているハードそのものがあるわけではなく、ソフトの理念型としての「地域の伝統的デザイン」のガイドライン・コンセプトをつくる「専門家ないし専門的知識集団」が必要。この専門家が、できるだけ地元住民か、地元の近いところから出てくるのが望ましい。この点の詳細については、以下の第6章であらためて論ずる。(条件7)特に、景観創出型まちづくりでは、ハード整備に費用がかかので、サステイナブルの資金が供給される仕組みが必要である。この点については、以下の第7章であらためて論ずるが、行政の補助も含めて何らかの形で、住民の負担にならず、「WIN-WIN関係」になる仕組みが必要である。

(6) ソーシャル・キャピタル論:上記の(条件1)～(条件7)は、いわゆるソーシャル・キャピタルの条件に近いものである。ソーシャル・キャピタルとは、信頼のネットワークであり、さらに「開放性」「win-win関係/互酬性」「規範」などがある人間関係のことである(小長谷一之ほか2008)。小長谷一之・武田至弘・辻賢一郎(2008)は、ソーシャル・キャピタルには、伝統的コミュニティなどのB o型(ボンディング型、結束型)とコミュニティ等の集団間をつなぐB r型(ブリッジング型、接合型)があることを指摘し、「多くのまちづくりで、古い歴史をもったコミュニティ、特に、歴史的建築物のある、私どもが「本町」型とよんでいる地域が成功しやすい・・・そうしたところは、B o型としてより閉鎖的であるにもかかわらず、なぜ成功するのでしょうか? それは、・・・地域への愛情が強いからでしょう。ある程度強いB o型があるからこそそれが開放的になり、B r型を受け入れたときに>、それをもとに成長するB r型も大成功する」としており、本研究では、さらに詳しく(条件1)～(条件7)が得られたといえる。

第6章 創出型時代町成立の条件(2)ーガイドライン(整備基準の方向性)

1. なぜ景観創出型まちづくりではガイドラインが重要なのか?ーガイドラインの必要性

(1) 理由: 保存型まちづくりの場合は、ハードそのものが残っているが、景観創出型まちづくりの場合は、ハードの継承性がない。したがってソフトの継承性が非常に重要になってくる。すなわち、その地域の伝統的様式というソフトを、ガイドライン化する手続きが重要になってくると考えられる。本章では、そのようなソフト継承性を担保するガイドラインについて考察する。

(2) 目的

(3) 概要

(4) ガイドラインの方向性

(5) デザインの方向性

(6) 伝統的建造物保存型と歴史景観創出型

(7) ヴァナキュラー的まちづくり: ヴァナキュラーとは「風土的」とか「土着的」と訳される。多くの古い町並みにおいて地域性、歴史性等その風土と住民で作りに出してきたヴァナキュラー的な価値あるものが、

多くの場合すでに失われている。改めて失われたヴァナキュラー的なものを意識して意図的に新たに創り出す努力が必要である。優れた歴史景観創出には、まず、造形的ヴァナキュラーの再生が必要である。建築の分野では、建築家のクリストファー・アレグザンダーが提唱した、形で伝える「パタン・ランゲージ」という誰にでも伝わると言う仕組みがある。

(8) パタン・ランゲージによるルール作り：パタン・ランゲージは1970年にカリフォルニア州立大学の教授で建築家だったクリストファー・アレグザンダーが提唱したまちづくりや建築等の創造過程で使われてきたノウハウや特定の価値観を知的体系として形式化したもので、市民参加型によって成果物を生み出すことを可能にする創造支援ツールだとしている。その特徴は建築物の設計をパタン・ランゲージという言語体系を使って、文章の形にしていくことにある。このように長い時間をかけて形成された町は歴史的諸要素が重なり合う構造になっていき、町並みの美しさを取り戻し、有機的秩序を回復するパターンを要素とする言語のような規則システムといえる。言葉が文法や意味的規則による単語を組み合わせて無限の文化を持つように、有機的な相互規則を持つパターン同士が秩序ある構造、(建築デザイン)を生成するシステムとして意図されている。

2. ガイドライン組織論

このように、景観創出型まちづくりでは、通常のまちづくりにおいて存在する主要なプレイヤーである「地域住民(地権者含む)」と「行政」の2者にくわえて、地域性を考慮したガイドラインを作成する手助けをする「専門家」が、まちづくり第3の主体として大変重要な意味をもって来る。「専門家」も、できるだけ地元出身か地元の意見をきける人が望ましい。

(1) 住民・建築専門家・行政協働によるまちづくり

1) 地域住民の代表

(事例A) 伊勢「おはらい町」=議員、観光協会、実業家

(事例C) 彦根「夢京橋キャッスルロード」=地元名士

2) 建築・まちづくり専門家

(事例A) 伊勢「おはらい町」=建築家の清家清氏、地元の中村研究室：建築家の清家清氏が、地元リーダーの老舗企業社長との縁から伊勢のまちなみ調査を1979年開始し、手始めにリーダーの1人の自宅を清家氏の設計により建築したことをきっかけに行政に対し、内宮門前町街並保全についての要望書等を1982年に提出した。その後行政によるまちなみ調査を地元の中村研究室が協力して、1987年まちなみ調査を実施し、伊勢特有の「切妻・妻入り」「入母屋・妻入り」を基本とした伝統的な建築様式の当時のまちなみが内宮門前町町並み調査報告書として報告された。それを元に住民の生活を損なわず、凍結保存ではない「生活の場」として往時の伊勢の伝統的様式を取り入れた江戸時代風町並みによるまちづくりの基本理念や整備手法、整備基準等、まちなみ保全条例案の骨子等が検討され、1989年伊勢市まちなみ保全条例の制定に繋がっている。行政と地元建築家による細部に渡る調査が地域特性の洗い出しに最も有効で重要である。

(事例C) 彦根「夢京橋キャッスルロード」=彦根市内の地元建築家2名、大学教授2名：彦根「夢京橋キャッスルロード」では、1987年「本町地区まちなみづくり相談室」の開設にあたり市から建築相談アドバイザーとして彦根市内の一級建築士事務所の戸所氏と諸川氏の地元建築家2名が付き、学識経験者として大学教授2名の協力のもと、住民主導のまちづくりが進められた。勉強会や見学会を開催するなかで地域の歴史や、まちづくりの進め方、建物の形態、意匠、規則や建築基準法等、様々な事を建築家の方に相談できた事

が大変重要だったとしている。建物修景に際し、1988 年、市が製作した江戸情緒を漂わす江戸町家の町並みパースが地区住民に公表された。このパースにより夢京橋キャッスルロードのイメージが住民にも共有される事となり、本町地区の地区計画による「切妻・平入り」を基本とした建築物の修景基準を条例化して修景がスタートしている。地元建築家が修景のアドバイザーとしても住民と共に数々の会合やまちなみ通信の発行等、地域住民と深く関わり、まちなみ検討委員、まちなみ委員会の顧問、建築審査会の委員等、公的立場も含め、建築専門家の役割は重要である。

(A) (C) 共、歴史景観創出には建築的な専門知識を有する住民と共に強い思い入れを持って新しい歴史の創出に情熱を注ぎ、住民・行政と協働できる建築・まちづくり専門家の存在が不可欠で重要である。

3) 行政

(事例 A) 伊勢「おはらい町」:「おはらい町」のまちづくりの主体は、内宮門前町再開発委員会や地元企業による住民が中心となり建物の修景整備を進めたが、景観創出型時代町のまちづくりには行政 (三重県・伊勢市) の支援が必要である。県によるハード事業として地下道・県道石畳化・無電柱化 (中部電力・NTT) があり、伊勢市によるハード事業として市道石畳化・広場・トイレ・観光案内サイン等が上げられる。このようなハード面での支援に加えて、伊勢市都市整備部都市計画課等が中心となり、企画広報課、教育委員会 (社会教育課) 等の行政の支援によるまちづくり制度 (文化財保護法に基づく伝建地区・都市計画法に基づく地区計画制度・建築基準法に基づく建築協定・自主的なまちづくり協定) 等の検討やまちなみ保全計画案及び整備基準の検討・まちなみ保全条例案の骨子の検討等々住民・専門家・行政による様々な検討の結果、1989 年に伊勢市まちなみ保全条例制定となった。同時に整備基準に基づき伊勢の伝統的様式 (切妻・妻入り) 等の再現・創出にあたり、必要に応じてその資金の貸付を行う修景資金貸付支援もスタートしている (2009 年終了)。

(事例 C) 彦根「夢京橋キャッスルロード」:「夢京橋キャッスルロード」の場合、都市計画道路の拡幅事業が、景観創出型時代町によるまちづくりの発端であり、行政とは密接な関係性を持っている。1986 年当時の井伊直愛市長と市の都市計画課が住民を集め、第 1 回の住民説明会を開催し、市長のシンボリックなまちなみを創ろうという発想のもと、市都市計画課、住民・建築専門家によるまちづくり検討委員会ができ、住民ぐるみの取り組みがスタートした。同年本町地区地区計画策定業務調査を市の委託でコンサルタント会社が実施した。修景事業前の状況を調査し、住民のまちづくりへの意向・問題と課題に付いても報告している。調査の内容: 建築物年代別構成・建築物構造と階数、建築物の用途・土地、建築物所有形態等、地区住民のまちづくりへの意向調査。調査は行政主導で行われたがその調査結果をふまえ、まちづくり検討委員会において、整備計画区域の設定や、まちづくり構想等の協議が行われた。エリアを定めて地区計画のもと壁面の位置、建物の高さ等の建築物の形態について定め、外壁の様式や材料及び色彩に付いても修景基準を条例化し定めた。これは行政として将来的にも建築確認が担保される建築条例が必要だと地元とも協議してガイドラインとしている。地区計画内で建築される建築物について建築条例に適合しているかを審査する組織として「まちなみづくり建築審査会」が設けられ、建築確認申請の前に修景に対する審査会の同意が必要となる。行政の役割として街路事業の事業主体は彦根市であるが、あくまでも建設省の補助事業として整備が行われた。修景建物の建替資金に繋がる用地買収費、建物補償費、移転費も含め街路事業費で賄われている。市の単独事業として修景補助金が計上され、1 軒当り切妻平入りの場合で 300 万円、角地の入母屋で 400 万円を上限とした修景補助金が交付されている。これは修景をより早く加速させる効果に繋がったといえる。景観創出型時代町のまちづくりでは官民一体による修景整備が必須条件となる。行政による道路や無電柱化等、公共

施設整備に加えて地区計画や修景基準、条例化等の修景制度策定整備は行政の支援が不可欠である。

地域住民自らが新たな歴史に向って誇りと愛着を持って、①「行政」②「建築、まちづくり専門家」③「住民」が三位一体の協働によるまちづくりへの取り組みが重要である。

3. ガイドライン構造論 (略)

以下、ガイドラインの具体的な構造をみていく。

(1) ファサードの整備

(2) 様式：1) 屋根・庇、2) 外壁、3) 看板・屋外広告物、4) その他 (車庫、付属建物・塀)

(3) 材料・色彩：1) 屋根・軒庇 ◆屋根材の種類と特徴 (○粘土系 (瓦)、○釉薬瓦 (陶器瓦)、○無釉瓦 (いぶし瓦)、○金属系、○ガルバニウム鋼板、○銅板、○セメント系、○スレート系、○天然スレート、○化粧スレート)、◆屋根の葺き方 (○本瓦 (ほんがわら)・本瓦葺、○棧瓦 (さんがわら)・棧瓦葺、○一文字瓦 (いちもんじがわら)、○金属板葺 (きんぞくばんぶき))。2) 外壁 ◆壁の形式 (○大壁、○真壁)、◆壁材の種類と特徴 (○漆喰 (しっくい)、○土壁 (つちかべ)、○セメントモルタル、○板壁、○サイディング (窯業系サイディング)、○金属系サイディング、○タイル、○吹付仕上げ、○リシン吹付、○吹付タイル、○スタッコ吹付)。3) 開口部 (○出格子窓 (でごうしまど)、○虫籠窓 (むしこまど)、○木製ガラス窓 (もくせいがらすまど))。4) その他。5) 色彩 (○ (明度の区分)、○ (彩度の区分))

(4) 伊勢おはらい町の特徴のある伝統的な建築意匠：「切妻」「妻入り」。(伊勢街道に多い様式)「妻入り」の家が多いのは、街道筋で来勢者に対して雨だれが当たらない為の配慮であり、土地の形状により妻入りの方が棟が高くなり過ぎない等諸説あるが、神宮社殿が「切妻・平入り」の為神宮への遠慮から「妻入り」という説が一般的である。入母屋・妻入りの建物もある。現存する藤屋窓月堂は、おはらい町会議初代会長藤浪氏の家である。外壁は杉の赤味板の下見板張り、「ぬれガラス」という魚の油を練った防腐塗料で黒く塗られている。屋根は「伊勢瓦」葺き。一階の軒庇は「軒がんぎ板」という垂木の鼻隠しがそえられ、街並みに連続性を持たせている。しめ縄は一年中、神宮への遠慮から神宮と逆向きに張られている。すさのおのみことの神話に基づき、一年中感謝の気持ちを表す標 (しるし) として掲げる。毎年新年に張り替え、古いしめ縄は大晦日のどんど火で焼くか、神宮に持っていく習慣がある。

まちなみ保全地区を定め、地区内の建築物等は各種法規制に適合させると共に、「まちなみ保全整備基準(12ヶ条)」を設けた。条例の見本とした建物はもうないが切妻・妻入りであった。条例の中で最も特徴的なものが、整備基準第1条の「原則、道路からおおむね3.6mは内部も外壁とみなすものとする」である。この為、おはらい町の街並みは奥行おおむね2間分の外壁が伝統的な建築意匠に整備する事から進められ、短期間で昔の街並みを取り戻した大きな理由の一つの様に思われる。

(5) 彦根キャスルロードの修景のガイドラインー「地区計画」から「建築条例」へ。まずエリアを定めて、「地区計画」をつくり、壁面の位置、建物の高さ等の建築物の形態について決めている。さらに、地区計画だけでは修景基準が守られず、建築協定でも無視される可能性もあるので、将来的に建築確認の担保が取れる「建築条例」を作るべきだと地元と協議し、建築条例を定めた。これがガイドラインとなっている。(ガイドライン例) 壁面は道路から1m下がる。2階建の場合の高さは10m以内にする。3階建の場合は12m以下で3階の壁面は5mセットバックして建てる。屋根勾配は5寸勾配にして切妻平入りのいぶし日本瓦葺を基本とし交差点については入母屋造りにする。建替に際しては、「建築審査会が設けている修景に対する審査会」の同意を得た上で、建築確認申請を出して進められる。地区計画の決定エリアとして道路から奥行10

mまでを区域指定している。**修景建物の基準**：以前の古い建物は表面的には2階建に見える建物だったが、2階はほとんど納戸(つし=屋根裏の物置場)つし2階だった。1階の軒庇が手で触れる程低かったが、現在の建築基準法に則した建替が行われ、新しい建物は1階の軒(階高)も高くなっている。高さについては2階建の場合は10m、3階建の場合は12mという約束があり、2階建が基本だが、屋根の勾配が1/2(5寸勾配)なので、3階部分に小さなスペースを作る場合も多く、子供室や浴室にしている所もある。隣と軒の高さを合わせ決まりは無いが、屋根勾配が決まっている為見る角度によっては通っている様に見える。①開口部・・・できれば木製で弁柄に墨を入れた塗料を施す。サッシを使う場合は、黒かブロンズ色。サッシの場合も面格子は木製にしてできるだけサッシを隠す。②瓦・・・一文字瓦とし、屋根勾配は1/2。③塀・・・2階建の場合、入口部分を控える場合は塀を設置し、特に3階建を建てる場合は、3階を5mセットバックして建てなければならない。④外部の自動販売機・・・格子で囲う等の工夫をする。テナントの中には最近意識の低い所もあり、再度徹底が必要。⑤道路から奥行10m分を修景基準に即した形で建てることと、表のファサードについては様々な決まりがあるが、10m以降には基準はない。内部については自由。店舗の内装の基準等は、あまり規制をせず、店主まかせで、最初から自由にしている。元々は道路から奥行30m程ある深い区画だった。この奥行を利用して先に奥に住まいを建て仮店舗を作った上で表の建物を解体して随時進めた。奥行の深い土地ゆえ可能だった。

(6) 豊後高田の現地調査・CG設計・4つのコンセプト：①2001年、国の緊急地域雇用創出特別基金事業を使って、昭和30年代の商業地図を元に町並み実態調査を行なった。②同時に現状の建物の実測や写真から、昭和をテーマにした外観(昭和30年代をイメージしたファサード)に戻す建築再生案をカラーでCG化し、更にその修景に掛かる費用の概算も提示した報告書を完成させた。この調査により、昭和30年以前に建てられた建物が7割以上にのぼる事が分かった。③商店街が最も栄え、華やかな時代であった「昭和30年代」をテーマとして4つの再生を軸とし、商店街の魅力を高め、商店街の活性化をめざす。建築再生は、【外観・建築】その建物が建築された当時の趣を再現、アルミ製の建具を木製に復元、【看板】木製やブリキ製の『昭和の看板』に改修をした。歴史再生は、【一店一宝】その店に代々伝わる珍しい道具等の展示。商品再生は、【一店一品】そのお店自慢の商品を販売。商人再生は、客と店主が向かい合い、会話をする商いである。

第7章 創出型時代町成立の条件(3) 一経済採算性

1. 考え方

(1) **比較**：整備は事業の形体や規模により大きく異なるが、行政による公共施設整備等の事業費と住民により整備される建造物等の町並み整備に対する費用に大別される。公共施設整備として道路の改修整備・景観整備(無電柱化・街路灯・案内板・公衆トイレ)等や交通対策(駐車・駐輪場)等が上げられる。景観整備は行政との一体事業が必要条件となる。また建築物等の景観整備においても行政側の協力を得て補助金等の整備も必要となる。住民自らが未来に誇れるまちづくりを強く意識し、行政と協働によるまちづくりの実現を目指す必要がある。

(A)伊勢、(C)彦根の比較から事業費において(A)、(C)の大きな差は(C)の道路拡幅事業における用地取得及び建物補修費が大きい為でそれを除けば双方共約10億円規模の公共事業費である。

(2) **景観整備費のポイント**：(A)伊勢は、元々商家が多く**事業収入の高い立地点であったこと**。(C)彦根は、都市計画**道路の拡幅事業による補償や補助があったこと**。(A)伊勢は各商業者自らが景観に投資した。

彦根は住民の自己負担はほぼなかった。時代町創出には多額の公共整備費も必要となるため、(C) の彦根のような、都市計画道路の拡幅事業等の公共事業をきっかけに、景観に対する住民意識を高め、公共事業と一体的に景観整備を進めることが経済的にも望ましい方向である。住民の資金負担が軽減できる。場合によっては自己負担金がほとんど必要としない景観整備も可能である。景観創出型時代町のもう一つ特徴として、外壁の景観整備を基本としている点がある。望見距離を定めファサード整備の道路からの奥行を限定する事で投資効率を高めている。連続性、継続性、発展性の面からも有効であり、経済的にも有効な景観創出型まちづくりとなる。

2. 伊勢「おはらい町」(A) の投資と経済効果

(1) 伊勢市まちなみ保全条例 (1989 年 9 月 30 日～2009 年 9 月末日) : この条例は行政主導でなく、地域住民が中心となり作り上げた条例である。保全地区内の無電柱化は当時、地中化が難しく、電柱を表通りから基本的に一本裏の通りに移設する方法が考えられ、1992 年には通りの無電柱化が実現した。

(2) まちづくりの資金のしくみ : まちづくりの主体は「内宮門前町再開発委員会」の地元の方で、サポート役として地元企業である赤福が支援をし、市に保全事業資金を寄付している。市は「赤福から提供された資金」を元にまちなみ保全貸付事業も行った。その他ハード事業として市道石畳舗装や広場・トイレ・サインの整備を行い、県との連携による県道の石畳化や無電柱化 (地中化でなく一本裏通りへ移設) を 1994 年の第 61 回式年遷宮の年に完成させた。

(3) 「まちなみ保全事業」: 事業内容 : 保全区域内において、新築、増築、改築等の修景を行う場合、整備基準に基づき、伝統的家屋形態を再現・維持 (主に外壁) すること。必要に応じてその資金の貸付を行う。

1) 保全区域 : 宇治今在家町、宇治中之切町、宇治浦田 1 丁目の各一部＝おはらい町通り 800m の内約 580 m (面積約 5 万 3000 m²、対象戸数 約 56 軒 約 140 棟)。2) 貸付内容 : 貸付額 1 0 0 万円～3 0 0 0 万円 (10 万円単位) 1 件あたり平均で 2 0 0 0 万程度。3) 貸付金利 年 2 %、償還期間 20 年以内 (元利均等) ※審議会 (知識人・住民代表・市職員) により決定。4) 届出状況 : 総数 8 7 (うち貸付申請は 15 件、2 億 9 4 6 0 万円)

(4) 景観形成の効果 : 以前は雑多な屋外広告物や乱雑な電線類で統一感のない街並みだったが、協議会の設立や条例により建築物等の形態意匠の誘導や屋外広告物の表示制限、無電柱化策によりまちなみ保全条例公布から約 5 年という短期間で良好な街並み整備が進み、わずか約 1 0 年で江戸時代の街並みがよみがえったとされる。

(5) まちなみ保全から見た課題

(6) 新たな展開

(7) まちなみの古今 : 1) 観光地・住居地の二面性を持つまち : まちづくり宣言を皆で共有した後、益々の賑わいになっている。行政は町の防災も含め危機感を感じ始めていた為、何か数値で表せないかという事で、内宮の 1 日当たりの参拝者 1 万 5360 人が約 2 時間滞在するとして、12 人で人口 1 人と換算すると、1 日の人口が 1280 人増えている事になる。本来の人口 1050 人の約 2. 2 倍の人口である。現実の約 2 倍の人口の町という観点でまちづくりを考えることが急がれる。2) 景観から見るおはらい町。3) 参拝者から見るおはらい町 : 条例が出来た平成元年以降の参拝者数は行事ごとに増え、近年では 2009 年の宇治橋の架け替えや高速道路の無料化策により参拝客が急増した。しかし 2010 年度の 6 5 2. 8 万人をピークに無料化凍結や東日本大震災の影響で減少に転じている。この為、2013 年の式年遷宮以降の参拝者数の増加が期待される。

参拝者数に対するおはらい町の入込客数の試算では約10%とされるが実数はもっと多いと思われる。また、1993年にオープンしたおはらい町の一角にある「おかげ横丁」の入込客数が2010年度で424万人である事から、おはらい町の入込客数もこの数字に近いと考えられる。4) おはらい町の店舗の状況：17時には閉店する所が多いので夜になると人通りはない。おかげ横丁は少し遅くても18時ぐらいまで。来訪者は県外からが約8割弱、訪問回数が4回以上の方も約50%とリピーターが多いのが特徴。日帰り客が約半数で自家用車での来訪者が65%に上る調査結果(2009年11月)がある。町全体の構成は、地元住民の店舗が5割弱、店舗ではない一般住宅も2割あり、伊勢市内の出店者が約3割、その他市外が約0.1割程度である。おはらい町の店舗は、地元住民の店舗が約3割、赤福・おかげ横丁関係が4割、市内出店者2割、その他1割という構成になっている。5) 不動産の売買市場：時価坪100万円程だが、売る人は基本的に少ない。商売の後継者が居ない場合もオーナーが住みながら店舗を貸す場合が多い。平日も集客の多い町である為、地価は下がらない。

(8) 総括：以上から、伊勢「おはらい町」(A)では(1件あたり)コストは2000万、行政の補助は0、集客は400万人である。

3. 伊勢「おかげ横丁」(B)の投資と経済効果

(1) コスト：総事業費は140億円。入場料 無料(おかげ座のみ 大人300円、子供100円)。

(2) 集客数：「おかげ横丁」開設前、1992年の「おはらい町」の往来客数は35万人だったが、「おかげ横丁」の開設に伴い、初年度の半年間で約64万人の入込客数を数え、翌年の「おかげ年」1994年には201万人に増加し、2002年には年間300万人を突破した。「おかげ横丁」の経営は軌道に乗り、開業から10年で借入金の返済が完了した。10年後の2003年には321万人となり、「おはらい町」にも賑わいが戻り、「おはらい町」の活性化にも「おかげ横丁」の存在は大きい。良い相乗効果を生んでいる。2008年には400万人を突破し、2010年には441万人に達している。2011年は3月11日の東日本大震災の発生により424万人と少し減少したが、その影響は軽微に止まった。

(3) 伊勢「おかげ横丁」の考察

(4) 総括：以上から、伊勢「おかげ横丁」(B)では、コストは140億、行政の補助は0、集客は400万人である。

4. 彦根「夢京橋キャッスルロード」(C)の投資と経済効果

(1) 彦根「夢京橋キャッスルロード」道路拡幅事業：1) 用地買収。①買収単価：平均的に見ると坪40数万円程。最初は坪28万で、バブルという時代背景の元、売買する事で町の価値が上がり、最終的に坪60万程になった。結果的に、後から応じた方が得になったが、それに関しての問題は起きなかった。観光客が増えると、テナント料や土地等の不動産の価値が上がり、土地の売買はあまりないが、周辺より評価は高くなった。②買収時期。③現在の時価：本来60万程だが、不動産屋を通じての売買だと80万程。彦根に昔からある銀座街という一番の繁華街の時価も下がっている時代にあつて、この辺りの時価が逆に上がるのは、それだけ人が来る事で商売が成り立っている効果といえるという。2) 区割の状況：①多い所で10m程下がった。北村氏の所で8.5m提供している。②元々奥行約30mの深い敷地形状の町家が多い地域で前を削っても残った敷地で同じ所有者が移転補償費を使い、建替できた事が成功の要因の1つ。③奥行30mある昔の街道筋の町家は道路にかぶり付きに母屋があり、敷地の前部分を削るにあたり母屋を解体する必要がある、

古い建物を全て解体し新築による修景とした。④宗安寺の門は引家により残された。**3) 建替え資金: ①用地買収の用地費、建物補償費、移転費に合わせて、市として修景をより早く加速させていきたいという事もあり、修景に対する補助金を市の単独事業として計上し、1軒当たり通常の切妻平入りの場合300万円、角地の入母屋は400万円を上限とした修景に対する補助金を交付した。建替え費用の大半は、この補償費と修景に対する補助金で賄った。②表のファサード基準として通常の建築費に加えて坪6万円程の費用を見込み、市の修景補助金を利用して修景した。③全て新築。建築費は平均3000万円~4000万円ぐらいだった。④中には1000万円程を借入して建替えされた方や手持ちの自己資金を出した方もあった。4) 無電柱化 (略)**

(2) 景観形成の効果: 1) 観光客の入込客数: ①彦根城中心に年間60~70万人。②夢京橋キャッスルロードに年間約30~40万人と推定されている。城の中には食べる所や買い物をする場所がないので、夢京橋キャッスルロードで見ただけではなく、食べて、買ってというコースができています。観光客の年間サイクルは、ゴールデンウィークの連休が一番多く、次に春の桜のシーズン、その次は11月3日のお城祭に多い。最近では、3年前から始まったひこにゃんのイベントが10月最終の土・日2日間 (雨天決行) で行なわれ、「ひこにゃん」効果で1日約4万人、2日で約8万人の人が訪れる。2) 観光客の回遊状況

(3) まちなみの古今: 2007年の築城400年祭が契機で観光客の増加により、夢京橋キャッスルロードへも多くの観光客が訪れるようになり、この時に生まれた「ひこにゃん」効果もあって、テナントとしてここで商売をしたい、観光客を主とした商売が見込めるのではと、都市部からも出店希望者があり、店舗数が増えた。1) 現在の店舗の状況: ①テナント料: 坪約1万5000円。安くても1万円以上。家賃にすると安くても10万円以上、少し高い所で20~30万。商売によっては厳しい。入居の際は大家さんと直接交渉される方が多い。②店の面積: 約12~13坪の店が多い。小さい所で7坪前後。コンビニの出店は行政の許可が必要で看板類の制約も厳しい。町並みに相応しい店舗でなければならない。③空き店舗の状況: 現在空き店舗は無く、特別な事情がないと空かない上、空いてもすぐ埋まる。後継者不足が深刻で、地元の地権者自ら経営する店は少ない。後継者がいない場合、テナントに貸すしかない。5) 修景による経済的地域価値: 拡幅道路に面した古い建物は解体され大半が新築による歴史景観創出型の修景がなされている。修景事業に対する資金について地権者K氏の例を元に収支の確認をした。現在K氏は物販店を経営しているが、元々は大衆浴場を経営していたという。この修景事業を期に新たなビジネスに転換している。用地買収・建物補償費等の行政からの補償費として約4200万円が計上され、それを元に新築による建築計画が進められた。また修景補助金として300万円が加わり合計4500万円の資金調達ができている。拡幅後残った土地は94坪、そこに木造2階建店舗付住宅、延床面積54坪の建物を総工費4200万円で建設した。したがって新築による住宅や店舗も含めた建設費全てが官からの補償や補助で賄えたことで自己資金はゼロでおさまっている。その内修景基準に基づいた仕様に対する店舗も含む修景対応として約1200万円程がかかっているとされている。店舗面積は約14坪あり、内装も外観修景に合わせて和風仕様の空間設定がされている。K氏によると商品的に客単価は低い(200円~500円程度)が、気軽に買えるのでお客さんにも喜んでもらっている。年間売上げとしては年により上下はあるが約800~1000万円というところである。元々は観光客が訪れる町ではなかったが、江戸をテーマにした歴史景観創出型の修景整備ができたことにより、年間約40万人もの観光客が訪れる町になった。この修景に対する経済効果は大きく、収支という面でも都市計画道路の拡幅事業を活用し、ハードである建築に対する投資がゼロで治まっている点が最大の強みである。業種により売上は様々だが、元の地権者による店舗経営としてはこの修景事業のメリットは大きい。また、最近では店舗を直営するのではな

く、テナントに貸して収益をあげるケースも増えている。観光客が増えることで、テナントとして家賃を払ってでも商売が成り立つ地域としての価値が高まっている。テナント料も高値 (坪1万~1万5000円) で推移していて、空き店舗も無いことから不動産賃貸業としても安定収入が見込める地域価値は高い。

(4) 将来展望

(5) 総括: 以上から、彦根「夢京橋キャッスルロード」(C) では、(1件あたり) コストは4200万、行政の移転補償+修景補助300万でほぼまかなえる、集客は40万人である。

5. 豊後高田「昭和の町」(D) の投資と経済効果

(1) 4つの観光要素: 昭和30年代の豊後高田の商店街が一番賑わっていた時代を理想として、町を復活させようという事で色々調べに調べぬいて、昭和と言うテーマにたどり付いた。「昭和の町」は「建築再生」「歴史再生」「商品再生」「商人再生」と言う4つの再生を軸に様々な角度からこの町の魅力は「昭和」と言うイメージを創り上げていった。

(2) 案内人制度

(3) 「昭和ロマン蔵」: 2002年10月に「昭和ロマン蔵」がオープンした。この建物は大分県きっての大金持ちといわれた「野村財閥」が昭和10年前後に米蔵として建てた3棟からなる旧高田農業倉庫を「昭和の町」の観光満足度を向上させようとして整備活用されている施設である。東蔵、北蔵、南蔵の3棟の中に4つの施設「駄菓子屋の夢博物館」「昭和の絵本美術館」「旬彩南蔵 (レストラン)」「昭和の夢町三丁目館」を作り集客している。

(4) 集客: 1) 豊後高田「昭和の町」年別観光入込客数 (豊後高田市観光まちづくり(株)資料より) 2001年9月「昭和の町」のオープニング当初の参加店は7店舗であったが、2009年で40店舗になっている。2001年2万5712人、2002年8万528人である。駄菓子屋の夢博物館完成した2003年には20万人の大台にのせ、20万2334人となり、2004年に24万9392人となった。昭和の絵本美術館完成した2005年に25万9647人、旬彩南蔵完成した2006年に27万5260人、昭和の町三丁目館完成した2007年に36万1320人の大台にのった。しかし2008年に30万6844人とやや落ち込んだが、2009年に33万3489人、2010年に32万9968人、と再び増加し、2011年に40万1036人と40万人を超えている。シーズンとしては秋の観光シーズンが一番多い。次いでゴールデンウィーク特に昭和の日はイベント等も行なうので多い。ちなみに2013年の1日当たり1番多い入込客数を数えたのは、ゴールデンウィークで1日約4500人の方が入場している。勿論「昭和の町」の商店街も多くの観光客で賑わっている。このように多くの方が商店街に来られるのであれば、もっと「昭和の町」への参加店舗が増えてもいいのではないかと感じる。修景費用の2/3の補助もあり、自己負担が1/3必要だとしても事業収支的にも十分メリットが出ると思われる。2) 空地対策。3) 観光客アンケートから: 観光客の町中アンケート結果2012 (平成24年 (豊後高田市観光まちづくり(株)資料より) をみってみる。来街階数は「今回が初めて」(48.5%) が半数弱となっている。次いで「今回2回目」(14.1%)、「3回目」(13.1%)、「4~5回目」(10.5%)、「6~9回目」(3.3%)、「10回以上」(10.5%) となり、意外とリピーターが多いことがわかる。宿泊予定では「泊りがけ」(25.3%) が全体の1/4で、「日帰り」(74.5%) と圧倒的に日帰りが多い。宿泊地は「別府市」(49.3%) が群を抜いており、次いで「豊後高田」(14.1%)、「宇佐」「湯布院」(9.9%) と続く。来街時人数では「2人」(39.7%) が最も多く、次いで「4人以上」(38.0%) の順となっている。年齢別では「40代」(25.9%)、次に「60代」「70代以上」合わせて(23.6%) となり、「20代」(8.5%) は少ないが、他の世代は満遍無

く来られている。このアンケート結果からも日帰りの観光客が圧倒的に多いことから今後の展開として「昭和の町」をより魅力ある町にして少しでも観光客の滞在時間を長く延ばす戦略が必要である。 **4) 滞在時間**

(5) 修景資金のしくみ : CGによる修景案と同時に1軒ずつの修景工事費の概算額も提案された。この修景費用案を参考に修景の具体的な検討がなされた。店舗の店先の看板を木製やブリキ製にしたり、パラペットの撤去やアルミ建具を木製に替えたり、外壁をトタンから漆喰等への補修も含め、修景に必要な予算案を提示することで商店主側も検討しやすく、効果的であった。修景の費用は建物の規模や用途等によっても異なるが、1軒当りの事業費(工事費)としては100万~300万程度で行政の補助が受けられた。事業資金として2001年の大分県の補助事業を活用し、スタートしている。負担区分は、県の補助金が活用できる場合は、商店主が3分の1、県が3分の1、市が3分の1の負担となるが、県からの補助が受けられない場合でも市が3分の2を負担し、商店主は絶えず3分の1の負担とした。したがって「昭和の町」としての修景をする場合は、自己負担が3分の1は必要となる。全てを補助に頼ってしまうと、まちづくりに対する取組みや責任等が薄くなってしまふという理由から、修景費用の上限を500万円とし、その3分の1を商店主の自己負担とするシステムを現在も変えずに運用している。修景事業は2001年大分県地域商業魅力アップ総合支援事業(街並み景観統一整備事業分)を活用し、事業主体を豊後高田市(間接補助事業者、豊後高田商工会議所)補助率 県1/3、市1/3、地元負担1/3でスタートした。実施店舗は11店舗だった。

総事業費	経費負担内訳		
	県費補助金	市負担金	地元負担分
2148万	713万	713万	722万

スタート時の1軒当り平均事業費は195万円で地元商店主が負担した額は平均65万円程であった。同年、豊後高田市一店一宝等展示施設整備事業も8店舗で実施され、総事業費101万5000円(うち市補助金50万3000円)を計上している。事業主体は豊後高田商工会議所、その後ミニ修景事業が2003(平成15)年からスタートし3年間で9店舗で実施した。総事業費、401万9000円(うち市補助金192万8千円)となっている。修景に対する街並み景観統一整備事業及びミニ修景事業の総事業費としては1億124万円で実施店舗は43軒となっている。1軒当りの修景事業費(平均)は235万円、地元商店主が負担した平均額80万円となる。

元々観光客が訪れる町ではなかった商店街が、あまり大きな事業資金を投入することなく、地域特性を活かして40万人もの観光客が訪れる町として再生している。再生コストを最小限におさえて、「景観創出型時代町」として地域価値を高め、大きな経済効果をあげている。観光客1人当たりの消費額が1600円と大分県観光地平均額の4分の1程度といわれている。これは近隣に別府等の有名観光地があり、「昭和の町」は通過型の観光地となっており、より経済効果を高めるには観光客の滞在時間を増やすことが必要である。

(6) 総括 : 以上から、豊後高田「昭和の町」(D)では、(1件あたり)コストは235万、行政の補助は155万、集客は40万人である。

第8章 総括—景観創出型まちづくりモデルの可能性(略)

第9章 おわりに—継続的發展による歴史観光まちづくりの可能性(略)

【参考文献】阿形次基(1998)「“伊勢内宮門前町”~おはらい町のまちづくり(特集 地域らしいまち並みをつくる(1))」

『月刊観光』380 号。有島健一郎・中野茂夫・井上亮 (2012) 「出雲市における伝統的町並みの特徴と行政支援による町並み形成に関する取り組み」『都市計画論文集』47-3。井澤洋一 (2010) 「都市の歴史的景観と地域再生の取り組み」(財)福岡アジア都市研究所 (福岡市教育委員会文化財整備課)。伊勢おはらい町会議発行 (2007) 『伊勢おはらい町』。伊勢おはらい町会議「<観光防災まちづくり>住む人も来る人もみんな大切!」。伊勢市 (2009) 「伊勢市景観計画概要版」2009.5。伊勢市 (2011) 「伊勢市都市マスタープラン全体構想」2011.3.15。伊勢市 (各年度) 「伊勢市観光統計・伊勢市産業観光統計」。伊勢市 (2012) 「伊勢のお白石持 (20 年に 1 度の伝統民俗行事)」第 5 号。伊勢市 (2012) 「伊勢のまちづくり」。伊勢市 (1999) 「伊勢はじまりのまち 内宮おはらい町」。伊勢市 (2012) 「内宮おはらい町のまちづくり」。石本東生 (2013 a) 「経済危機下にも好調なエーゲ海・クレタ島における観光力の要因とエコツーリズムの展開—トラディショナル・セトルメントとクレタ式食文化の観光資源化—」。石本東生 (2013 b) 「ギリシャ・エーゲ海地域におけるトラディショナル・セトルメントの復元と持続可能な観光・発展の事例考察—サントリーニ島の現地調査を基に—」。岩井正 (2007) 「伝建地区 (伝統的建造物群保存地区) 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ナビリティ—」『創造都市研究 e』2 巻 1 号。梅川智也 (2012) 「「観光まちづくり」はどこに向かうのか: 観光地マネジメントの視点から」『都市計画』61-1。大河直躬 (1997) 「都市の歴史とまちづくり」学芸出版社。大河直躬・三船康道 (2006) 『歴史的遺産の保存・活用とまちづくり』学芸出版社。大森興治 (1994) 「地域から日本を変える」おかげさまの町づくり。小田憲治・近藤隆二郎 (2006) 「市民による「色彩参画」と街並みの景観イメージとの関係に関する研究」『都市計画論文集』41-3。川向正人 (2010) 「小布施まちづくりの奇跡」『新潮新書』。京都市都市計画局 (2012) 「建築物等のデザイン基準」(建造物修景地区)。京都市都市計画局 (2013) 「京の景観ガイドライン・建築デザイン編」。クリストファー・アレグザンダー、平田翰那訳 (2002) 『パタン・ランゲージ』鹿島出版社。久保秀幸 (2008a) 「歴史的町並みを活かしたまちづくりの持続性とその価値について—奈良県橿原市今井町を事例に—」『都市研究』8 号。久保秀幸 (2008b) 「歴史的まちづくり (1)」『まちづくりと創造都市 2』晃洋書房。黒川健太 (2011) 「新しい時代の商店街の再生に向けて」『香川大学経済政策研究』第 7 号。建築知識 (1997) 「和風デザイン図鑑 意匠・しつらい・造作」。国土交通省住宅局住宅生産課 (2004) 町家等再生・活用ガイドラインの策定について。小長谷一之・久保秀幸 (2008) 「個性を活かすまちづくりと創造都市」『まちづくりと創造都市 2』晃洋書房。小長谷一之・久保秀幸 (2012) 「伝建地区や大正ロマンのまちづくり」『経済効果入門』日本評論社。小長谷一之・武田至弘・辻賢一郎 (2008) 「ソーシャル・キャピタルと創造都市」塩沢由典・小長谷一之編『まちづくりと創造都市』晃洋書房。小長谷一之 (2005) 『都市経済再生のまちづくり』古今書院。小長谷一之他 (2012) 『地域活性化戦略』晃洋書房。小長谷一之・前川知史「経済効果入門」日本評論社。越澤明 (2008) 「歴史まちづくり法制定の意義・背景および今後の政策展開」『都市計画』58-1。越野武 (2001) ヴェナキュラー建築ノート (北海道大学学術交流会館の講義から) 小林敬一 (2009) 「歴史的環境のマネジメントにむけて—、歴史的環境の普遍性を保存という方法の特殊性から」『都市計画』277。後藤治 (2008) 「伝統的建造物群保存地区を見直す」『都市計画』58-1、277。小浦久子 (2009) 「まちの歴史と空間の持続性: 地域性の継承と創造」『都市計画』58-1。塩沢由典・小長谷一之編 (2008) 『まちづくりと創造都市』晃洋書房。塩沢由典・小長谷一之編 (2009) 『まちづくりと創造都市 2—地域再生編—』晃洋書房。新谷洋二 (2006) 「歴史を未来につなぐまちづくり・みちづくり」『日交研シリーズ B』(128) 日本交通政策研究会。高田誠マルセル・城所哲夫・大西隆 (2010) 「テーマ型まちづくりにおける創出景観の歴史的連続性と空間特性に対する住民評価に関する研究—彦根市における異なる 2 テーマによる景観創出事例を対象として—」(社) 日本都市計画学会『都市計画論文集』45-3。高崎経済大学附属産業研究所 (2011) 「ソーシャル・キャピタル論の探究」日本経済評論社。谷知子・伊藤香織 (2011) 「町屋に対する価値意識と保存再生手法の評価に関する研究」『都市計画論集』46-3。玉井悠嗣・木下光 (2009) 「小布施堂界隈の町並み修景事業における瓦の利用形態の変遷に関する研究」『日本建築学会計画係論文集』第 74 巻 636 号。玉野和志 (2009) 「ふつうの町の景観はなぜかけがえのないものなのか—その社会的な説明と背景—」『都

市計画』277。豊岡市教育委員会 (2010) 「出石城下町の町家デザイン」。十和田朗 (2010) 『観光まちづくりのマーケティング』学芸出版社。日本建築学会 (2004) 『まちづくり教科書 第2巻 町並み保全型まちづくり』丸善。日本商工会議所 (1999) 「OLD NEW TOWN・商店街づくりは人づくり」月刊誌『石垣』1999.10。長谷川堯・平良敬一 (2001) 「ヴォナキュラーな風景の根底にあるもの」(神楽坂建築塾第三期第16回講義録テキストから)。服部圭郎『ヨーロッパから学ぶ「豊かな都市」のつくり方、アイデンティティを発露する人間中心の都市空間の創造』(財)ハイライフ研究所。濱田恵三 (2010) 「地域ブランドによる観光まちづくりの一考察」『流通科学大学論集—流通・経営編—』第22巻2号。原田佳道 (2010) 「景観法の最近の取り組みについて」国土交通省都市・地域整備局。原科幸彦 (2005) 「市民参加と合意形成、都市と環境の計画づくり」学芸出版社。バーナード・ルドルフスキー、渡辺武信訳 (1981) 『驚異の工匠たち』鹿島出版会。東良二 (2006) 「おはらい町のまちづくり (特集 中心市街地活性化)」『区画整理』49-7。彦根市 (2010) 「彦根市景観計画—城と湖と緑の町・美しい彦根の創造—」。彦根市 (2007) 「都市計画マスタープラン—都市計画に関する基本的な方針—」。彦根市 (2000) 「夢京橋キャッスルロード記録誌 (伝統の心と枝を生かし今を生きる)」彦根商工会議所 (2013) 「夢京橋キャッスルロードパンフレット (OLD-NEW TOWN)」。豊後高田市商工観光課 (2013) 「昭和の町について」。豊後高田市 (2012) 「第2期豊後高田市中心市街地活性化基本計画概要版」。豊後高田市観光まちづくり株式会社 (2013) 「企業概要」。豊後高田市観光まちづくり株式会社 (2013) 「豊後高田『昭和の町』づくり その過去・現存・未来」。文化庁 (2012) 報道発表「重要伝統的建造物群保存地区の選定について」。堀崎真一・脇坂隆一 (2008) 「法施工後4年を迎えた景観行政の現状と課題」『都市計画』58-1、277。増井正哉 (2010) 「伝建地区まちづくりの新段階—その現状と課題」第3回都市環境デザインセミナー記録。三船康道+まちづくりコラボレーション (2001) 『まちづくりの近未来』学芸出版社。宮崎幹朗 (2007) 「大分県豊後高田市「昭和の町」に見る地域活性化策の展開と課題」『地域創成研究年報』第2号。立命館大学政策科学研究科修士論文 (2005) 「既存観光地活性化における複合集客施設による波及効果に関する研究—伊勢おはらい町のまちづくりとおかげ横丁のもたらす効果を中心に考察—」。【ホームページ】伊勢内宮前おかげ横丁公式サイト。伊勢市ホームページ。伊勢市おはらい町の町並み。尾道市「色彩の表し方」。国土交通省 事例3「おかげ横丁」(三重県伊勢市)。事例5「夢京橋キャッスルロード」(滋賀県彦根市)。事例92(滋賀県彦根市)。10彦根(滋賀県彦根市)。国土技術制作総合研究所 歴史を活用したまちづくりについて。住宅みちしるべ 屋根の種類と比較。住まいづくり研究室 私が薦める住宅建材。地域ブランドの検証「日経地域情報」(030203号)の修正加筆 伊勢おはらい町。彦根市ホームページ。情報システム用語辞典のパタンランゲージの項。豊後高田市(大分県)商業と観光の一体化による中心市街地の再生—「昭和の町」。豊後高田「昭和の町」建物、お宝、一品、商人が揃った昭和の町づくり(2)。