2025年7月

第２３回関西支部研究発表会講演概要集

Vol. 23

日本都市計画学会関西支部
研究発表委員会

2025 年度　日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集

目　　次

1　市街地再開発事業を用いた再々開発の整備内容と実施プロセスに関する研究
○小笠原 楽，嘉名 光市，高木 悠里　1

2　都市計画の観点からみたｅスポーツ施設における地方創生に向けた取り組み
－ 高齢者専用ｅスポーツ施設を事例に －
○朴 延　5

3　拡張現実(AR)体験についての考察
－ 創造性の刺激とオブジェクト制作のモチベーションの観点から －
○前田 蒼太朗，松村 茂久　9

4　既成市街地における敷地整序型土地区画整理事業の運用に関する研究
－ 射水市放生津地区および飯塚市飯塚本町東地区を事例として －
○池田 怜央，岡井 有佳　13

5　都市空間に表出するジェンダー問題への課題と対応策に関する考察
-スウェーデン・ウメオ市「Gendered Landscape」を対象に －
○久保田 夏樹，阿部 大輔　17

6　戦後都市開発地区の保全に関する研究
－ オランダの復興地域遺産を対象に －
○石黒 壮真，阿部 大輔　21

7　「小さな営みの継続的な動員」を通した歴史的町並み保全についての一考察
－ 台湾高雄市の眷村跡保全プロジェクト「以住代護」を対象として －
○松本 安弘，阿部 大輔　25

8　観光地化の進展と地域文脈の変容に関する一考察
－ 京都市を対象として －
○川瀬 遥奈，阿部 大輔　29

9　歴史的建造物を主体とする修景と市民主導型まちづくりを包括した景観まちづくりに関する研究
－ 歴史街道枚方宿地区に着目して －
○太田 美咲，阿久井 康平　33

10　歴史的風致形成建造物制度を用いた住宅の保全・活用実態に関する研究
○大田 勇樹，岡井 有佳　37

11 京都府選定文化的景観の保全に関する研究
○池田 笙冴，岡井 有佳，麻生 美希 41

12 指定管理者制度における複数公園の一括管理に関する研究
－ 東京都西東京市・八王子市を対象として －
○山本 萌音，岡井 有佳 45

13 市民緑地制度を活用した民有地の緑化に関する研究
○水野 真希，岡井 有佳 49

14 民間主体による河川空間の商業的利活用に関する研究
－ 東京都隅田川を対象として －
○樋口 玲人，岡井 有佳 53

15 駅前広場における緑地のリノベーションに関する研究
－ リノベーション・神戸を対象として －
○早川 喬士，武田 重昭，松尾 薫，加我 宏之 57

16 大阪市の街区公園におけるこどもの遊び場に着目した空間特性に関する研究
○今川 未伎，天畠 華織，阿久井 康平 61

17 都市公園での行為許可申請を体験するワークショップの申請障壁低減効果
○井下 晃介，松本 邦彦 65

18 認知症高齢者向け施設への空き家活用の可能性
○橋本 匠史，岡井 有佳 69

19 家守組織によるリノベーションまちづくり事業に関する研究
○分部 颯太，岡井 有佳 73

20 放置建築物の発生プロセスに関する研究
－ 不動産登記簿とインタビュー調査による実態 －
○山下 瑠菜，佐久間 康富，森 友里歌 77

21 空き家問題の解決に向けた地域内譲渡・寄付モデルの研究
－ 和歌山県における事例研究 －
○松下 誠，小川 宏樹 81

22 津波災害を考慮した庁舎新設と庁舎新設後のまちづくりに関する研究
－ 南海トラフ巨大地震の被害が想定される和歌山県海南市・御坊市・田辺市
を対象として －
○小森 蒼，高木 悠里，嘉名 光市 85

23 立地適正化計画における防災指針の記載内容の特徴と要因に関する研究
－ 全国 291 市町村の計画を対象として －
○西村 俊里，佐久間 康富，森 友里歌 89

24 アンコール遺跡周辺地域の移住と再定住地の環境に関する調査・研究
○川口 桃佳，松村 茂久 93

25 神戸市の市街化調整区域における開発規制の緩和による移住促進に関する研究
○福本 雄大，高木 悠里，嘉名 光市 97

26 区間先決め定期券が住宅団地入居者の外出行動と駅周辺の体験に及ぼす影響
○國松 勇斗，手塚 亮介，鉢窪 優太，谷川 陸，川崎 雅史 101

27 都市計画的視点から見た住宅供給と人口動向の変化と課題
－ 人口減少時代の住宅政策はどうあるべきか －
○山田 章子 105

28 新型コロナウイルス感染症拡散によるパンデミック前後の生活様式の変容と QOL の関係性について
○須磨 佳音，朴 秀日 109

29 まちなかウォーカブル推進都市における地域課題の特徴と事業展開に向けた一考察
○西村 亜乃夢，阿久井 康平 113

30 ポートアイランドの交通利便性に関する研究
○堀切 宇宙，朴 秀日 117

31 観光地としての回遊性・魅力向上のための新たなモビリティの導入についての考察
－ 神戸都心におけるウォーカブルエリアの回遊性に向けて －
○竹田 颯人，松村 茂久 121

32 都市利便増進協定を用いた公共空間の管理・運営に関する研究
－ 岡崎市・康生通りの取り組みをケーススタディとして －
○島崎 琉佳，岡井 有佳 125

33 市民参加が公共空間などの愛着に与える影響に関する一考察
－ キセラ川西せせらぎ公園を事例として －
○井口 航大，岡井 有佳，酒本 恭聖 129

34 祭礼コミュニティにおける活動場所の位置関係に関する研究
－ 兵庫県芦屋市芦屋だんじり祭りを例に －
○平井 壮磨，松村 茂久 133

35 「伝統産業振興をベースとしたまちづくりにおける外部リソース活用のあり方に関する研究」
- 兵庫県丹波篠山市今田町立杭地域を事例として -
○田中 玲子，松村 茂久 137

36 被災した伝統産業における地域性に関する研究
- 七尾市田鶴浜町の建具産業を事例として -
○山本 安紋，石原 凌河 141

37 移動販売の利用実態と人的交流の変化に関する要因分析
○成瀬 翔紀，伊勢 昇 145

38 コンパクトシティ形成を見据えた転居者の地域コミュニティへの参加に関する考察
- 過去の事例に基づいて -
○松上 了慈，西堀 泰英 149

39 戎橋筋商店街における店舗構成と商店街振興の取り組みの変遷に関する研究
○藤田 佳太，高木 悠里，嘉名 光市 153

40 Deep Learning を用いた緑景観評価システムの構築
○山森 千紗，松尾 薫，加我 宏之，武田 重昭 157

41 伊賀市民からみた伊賀上野城の象徴性の研究
○吉田 瑞希，服部 圭郎 161

42 よそものから見た「残したい景観」の世代間比較に関する研究
- 交野市の旧市街地私部地区を対象に -
○福井 優音，岡 絵理子 165

43 大阪都心部における横道景観の評価とそのあり方
- 難波・心斎橋・本町のメインストリートに接続する横道を対象として -
○山東 美心，嘉名 光市，高木 悠里 169

44 芦屋市における遊覧港（マリーナ）計画の歴史的変遷についての考察
○今井 良広 173

○ 講演概要（要旨） 177

市街地再開発事業を用いた再々開発の整備内容と実施プロセスに関する研究

大阪公立大学大学院工学研究科　　小笠原　楽
大阪公立大学大学院工学研究科　　嘉名　光市
大阪公立大学大学院工学研究科　　高木　悠里

１．研究の概要

１－１　研究の背景・目的

戦後、高度経済成長期を経て、中心市街地の活性化、防災上危険な密集市街地の解消、都心部や臨海部における低未利用地の有効高度利用の促進等を目指し、様々な形で再開発が行われてきた。1961 年からは、市街地内の土地利用の細分化、老朽化した木造建築物の密集、公共施設の不足などの都市機能の低下の解消を目的とした防災建築街区造成事業や市街地改造事業が行われてきた。その後、1969 年の都市再開発法制定により、2 つの事業は統合され、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的とした市街地再開発事業が行われ始めた。なお、現在では、市街地再開発事業だけでなく、地域課題に即した様々な手法による再開発が行われている。

しかし、事業開始初期（1960 年代）の建築物は旧耐震基準であることから、耐用年数は概ねは 40～50 年であり、老朽化等の問題を抱えている。また、中心市街地の空洞化、駅前広場など公共空間の再編や高層縦積型商業施設の需要減少など、社会情勢の変化もあり、一度再開発が行われた地区においても新たな再整備が必要とされている。

再整備手法の 1 つに、市街地再開発事業による再々開発[1]が挙げられる。しかし、施行要件など実現へのハードルが高いことなどから、これまで実施件数は数少ない。

本研究は、再々開発の実施地区を対象に、再々開発による施設整備の内容や土地利用の変化を明らかにする。また，再々開発の事業プロセスを明らかにする。これらを踏まえて，再々開発の必要性が高いが実施が困難となっている地区や、今後再々開発が必要とされる地区に対し、再々開発の実現に資する知見を得ることを目的とする。

１－２ 研究の位置づけ

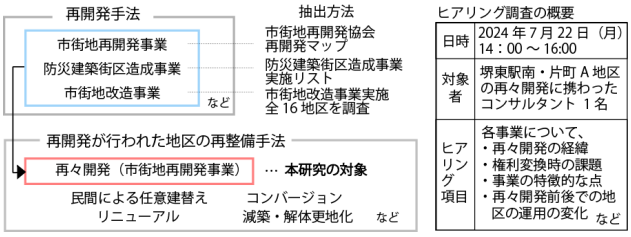
再開発後の再整備に関する研究として、小暮ら [1]、泉山ら [2]は再開発ビルに空き床が生じた際に公共施設が導入する形でリニューアルを行った際の、経緯、課題や導入後の変化を明らかにした。福原ら [3]は再開発ビルの運営やリニューアルを含めた再整備の困難さを権利者の視点から明らかにした。また、再々開発を含む再開発後の再整備に関する研究として、松田 [4]は再々開発の実施を試みたが実現出来ていない地域を対象に、再々開発の実施が困難である理由を地権者の権利関係や管理体制の視点から明らかにした。井竿ら [5]は市街地再開発事業を用いて再開発が行われた地区を対象に、現状と課題について、行政と民間の両視点から明らかにした。

以上のように、再開発後の運営や管理体制に関する研究、再々開発の課題に関する研究は数多くみられる。今後、再開発後の再整備の必要性が高まっていく。その中で、本研究では、一度再開発が行われた後に、市街地再開発事業を用いた再々開発が行われた地区を対象に、整備内容と、実施の経緯や実施時の課題などの事業プロセスを明らかにする点に特徴がある。

１－３ 研究の構成・手法（図―１）

再々開発が行われた地区を、再開発の手法別に抽出した[2][6][7]。抽出した地区について、再々開発契機など事業の基本的情報と、再開発ビル・再々開発ビルそれぞれの用途について整理した。

また、その中から、再々開発により容積率の増加した堺東駅南地区（大阪府堺市）と、再々開発により容積率の減少した片町 A 地区（石川県金沢市）について、それぞれ事例調査を行った。それぞれの地区について、[1]再開発・再々開発を通じて公共施設を中心とした整備内容、[2]再々開発時の実施プロセスを把握した。[1]は都市計画決定等の文献調査、[2]は再々開発へ携わったコンサルタント事業者へのヒアリングと都市計画に関する文献調査によって明らかにした。



図―１　研究の概要（対象地の抽出とヒアリング）

２．再開発・再々開発に関する制度・取り組み

市街地再開発事業が開始された 1969 年から 40 年以上が経過した 2010 年以降、再々開発の実施に向けた規制緩和の要望 [8]や、老朽化した再開発ビルの環境整備に関する閣議決定 [9]などが行われてきた。

また、都市再開発法第 3 条第三号（以下、3 条要件）では、第一種市街地再開発事業の施行区域として、「当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。」とされており、一度再開発された地区では、困難であることが想定される。そこで、2021 年 12 月には国土交通省より、市街地再開発事業の適切な運用に関する留意事項について、「都市計画上求められる土地の利用状況が達成されているとは言い難い状態にあると客観的に判断される場合」には 3 条要件を満たすという、技術的助言が行われた [10]。

３．再々開発実施地区の概要（表―１）

現在までに再々開発は全 15 地区で行われた（再開発手法が市街地再開発事業の地区が 5 地区、防災建築街区造成事業の地区が 8 地区、市街地改造事業の地区が 2 地区であった。）。また、各都道府県の県庁所在地で行われている地区が 9 地区にのぼり、最寄り鉄道駅に近接している（駅との距離が 0～200m）地区が 10 地区にのぼった。さらに、用途地域は全地区において商業地域であった。このように、各都市における中心市街地において再々開発が実施されることが多いと考えらえる。

また、大半の地区で、再開発完了から再々開発の完了までに 40～50 年程度が経過している。また、多くの地区で、商業活動の停滞（①～⑤・⑥～⑬）と、再開発ビルの老朽化（⑤・⑥・⑧）などのように、再開発から長期間が経過したことによる課題の発生に対応するために再々開発が行われた。一方で、⑭・⑮のように、阪神淡路大震災からの復興を目的とした行政（神戸市）主導型の第二種市街地再開発事業による再々開発が行われた場合も見られた。

さらに、ビルの用途について、再々開発を通じて容積率が大幅に増加した地区においては、「商業店舗」を適正規模に減少させる形で見直したうえで、新たに中高層型の「住宅施設」や「ホテル」が導入されている場合が見られた（①・⑤・⑬・⑭）。一方で、容積率が減少した地区も見られた（②・⑦・⑨・⑪）。その他にも、再々開発を通じて図書館、保育園や区役所などの地域住民向けの公益施設、医療施設などが導入されている地区が多数見られた（②・④・⑤・⑧・⑩・⑭・⑮）。

４．事例調査

４－１ 再開発・再々開発による整備内容

(1) 堺東駅南地区（大阪府堺市・⑤）（図―２）

再開発前には、再開発区域内においては、戦後の闇市から発展してきた商業地に木造の老朽家屋が密集した状態であった。再開発時には、1 棟 8 階の再開発ビルの建設されたことを通じて、そのような木造密集状態は解消された。また、再開発ビルの広場側に堺東駅方面にあるテナントと結ぶペデストリアンデッキの取り付け口が設置された。合わせて、大阪和泉泉南線沿いの再開発ビルの壁面を従前から後退させることによって通路が敷設された。以上のように、デッキの新設や通路の敷設を通じて、堺東駅前地区の利用者、特に歩行者に対して快適な環境が作り出されたことが分かる。これは、市街地再開発事業の目的である不燃化や土地の高度利用を満たしているものと考えられる。

また、再々開発時には、大阪和泉泉南線では再々開発ビルと市役所を結ぶ歩行者デッキが新設された。堺東駅三国ヶ丘線と三国ヶ丘御幸通南三国ヶ丘 1 号線沿いの再々開発ビルの壁面を従前から後退させることによって道路の拡幅が行われた。さらに、再開発時に堺東方面と再開発ビルを結んでいたペデストリアンデッキが改修された。以上のように、公共施設について新たな整備や、既存施設の改修が行われたことが分かる。

(2) 片町Ａ地区（石川県金沢市・⑨）（図―３）

再々開発前には、再開発による再開発ビルなどを含めた複数の建築物が存在した。再々開発を通じて、これらが 1 つの再々開発ビルに集約される形がとられた。公共施設の

表－１　再々開発実施地区・ビルの概要

再開発手法		再々開発時地区名（所在地）	完了年	施行者	区域面積[ha]	用途						建蔽率[%]	容積率[%]	再々開発実施の契機
						商業店舗	住宅施設	事務所	駐車場	ホテル	その他（公益施設等）			
			上段：再開発時　下段：再々開発時											
(A)市街地再開発事業	①	小樽駅前第3ビル周辺（北海道小樽市）	1976	市	2.8	○	○	○	○		プール・病院	85	494	商業活動の停滞
			2009	組合	0.6	○	○		○	○		77	600	
	②	酒田駅前（山形県酒田市）	1977・1982	組合・個人	0.8・0.3	○						65	391	公共施設の不足
			2022	組合	1.4	○	○		○	○	図書館	69	255	商業活動の停滞
	③	総曲輪三丁目（富山県富山市）	1976	組合	0.48	○						83	698	商業活動の停滞
			2019	組合	0.53	○	○		○			83	685	空きビルの放置
	④	伊勢市駅前B（三重県伊勢市）	1979	組合	0.43	○						—	—	商業活動の停滞
			2022	再開発会社	0.34	○				○	子育て支援・保健施設 等	—	—	
	⑤	堺東駅南（大阪府堺市）	1981	組合	0.42	○			○			82	840	ビルの老朽化
			2021	再開発会社	0.74	○	○		○		パスポートセンター・保育園 等	87	1305	商業活動の停滞
(B)防災建築街区造成事業	⑥	南2西3南西（北海道札幌市）	1963	—	—	○	○	○				94	801	ビルの老朽化
			2023	組合	0.6	○	○	○	○			89	928	
	⑦	宇都宮馬場通り西（栃木県宇都宮市）	1969	—	—	○						89	833	商業活動の停滞
			2010	組合	0.43	○	○		○			71	700	
	⑧	大滝町2丁目（神奈川県横須賀市）	1970	—	—	○						96	608	ビルの老朽化
			2015	組合	0.6	○					医療施設	—	—	商業活動の停滞
	⑨	片町A（石川県金沢市）	1968	—	—	○	○	○				84	592	公共施設の不足
			2016	組合	0.6	○		○			ブライダル施設	85	323	商業活動の停滞
	⑩	吉野町5丁目東（岐阜県岐阜市）	1964	—	—	○	○	○				96	568	他の公共施設の施工
			2005	組合	0.33	○		○	○		医療施設	69	798	商業活動の停滞
	⑪	柳ケ瀬通北（岐阜県岐阜市）	1977	—	—	○	○					88	456	商業活動の停滞
			2012	組合	0.15	○	○					52	333	
	⑫	多治見駅南（岐阜県多治見市）	1971	—	—	○	○					—	361	商業活動の停滞
			2022	組合	1.96	○	○			○		—	—	
	⑬	東桜町（広島県福山市）	1961	—	—	○		○				—	185	施設の老朽化
			2011	再開発会社	1.00	○	○	○	○	○		83	693	商業活動の停滞
(C)市街地改造事業	⑭	六甲道駅南（兵庫県神戸市）	1974	—	1.72	○			○		銀行	43	74	災害
			2005	市	5.86	○	○	○	○		区役所・健康増進施設・倉庫 等	77	578	（阪神淡路大震災）
	⑮	新長田駅南（兵庫県神戸市）	1972	—	2.97	○		○			倉庫	—	—	災害
			2024	市	19.9	○	○	○	○	○	交番・銀行・医療施設・温泉 等	—	—	（阪神淡路大震災）

整備については、再々開発前から、再々開発ビルに面した主要幹線道路が整備されていた。また、再々開発に合わせて区画街路が 2 本整備された。また、建築敷地の整備としては、壁面を従前よりも後退させる壁面後退線を指定し、歩道を設けることが目指されたことが分かる。その他にも、屋根付きの広場を設置し、それぞれにイベントを行う機能、バスなどの公共交通機関などの待機場とする機能、信号待ちを行うスポット機能を持たせる形がとられた。これにより来街者の利便性と賑わいの向上が図られたことが分かる。

４－２ 再々開発の実施プロセス（表―２）

(1) 堺東駅南地区（大阪府堺市・⑤）

当地区では、核テナントの撤退や、耐震不足の発覚により、再整備が検討された。当時はリニューアル等も検討されたが、ブレースの挿入により、使用できる容積が減少することなどから、再々開発の実施が検討された。

権利変換時には、再開発ビル内の専門店が個別に権利を所有していることから、共有化が出来なかった。また、再開発時にすでに土地が高度利用されていることから、公平な資産評価が一段と重要視された。

また、管理運営体制としては、事業推進時には、当初、組合施行が検討された。しかし、複数人が共有する一筆の土地のみを施行地区とする場合は組合員を 1 人とするという技術的助言がされており、議決権を行使する際に 1 人の組合員が過半数以上の共有者の意思決定を確認する必要があるという課題が想定された。そこで、再開発会社による施行が選択された。事業完了後は、権利変換規定時に一体的な運用の賛同の得られた地権者の共有床割合は約 50%であったことから、事業実施に設立した再開発会社を存続させ、その役割を担うこととなった。

さらに、本事業は、1 筆の再開発ビルだけを従前の土地とする再々開発の初の事例である。再開発により土地は高度利用化されていることから、土地の利用が著しく不健全であるという施工要件（3 条要件）を満たすことが困難であった。周囲にも未低利用地は少なく、区域の拡大の困難であった。そこで、公共施設の整備を再度行う形をとるということで再々開発の実施につながった [4]。

(2) 片町 A 地区（石川県金沢市・⑨）

当地区では、耐震や防災機能不足により、建替えが検討されていたが、構造上個別の建替えは困難であった。その際に、行政や近隣商店街から片町エリアの再生計画が作成されたことにより、再々開発の実施が検討された。

権利変換時には、先祖代々の土地は所有し続けたいという地権者の意向で、土地は分有しながら共有床を持つ形がとられた。また、権利者法人も床を所有したことから、従前よりも権利関係が複雑化した。

また、管理運営体制としては、事業推進時には、スムーズな実施を目指して、再開発組合と権利者法人としての株式会社プロパティマネジメント片町（以下、PM 片町）が設立された。行政・関係機関等は再開発組合に対して指導や支援を行った。また、各種コンサル等が再開発組合と PM

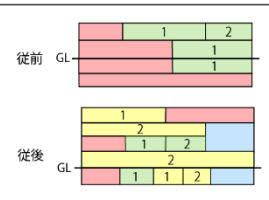
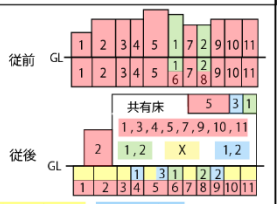
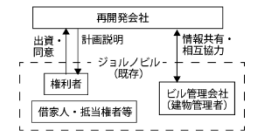
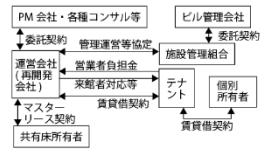
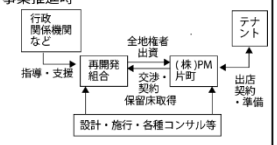
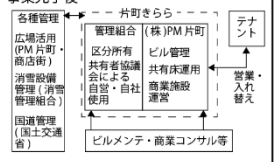
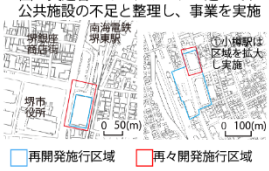
図―２　堺東駅南地区の整備内容

図―３　片町 A 地区の整備内容 [3]

片町と連携し、事業が進められた。テナントとの出店契約や準備はPM片町により行われた。事業終了後には、管理組合とPM片町が統合し、片町きららが管理運営を行い、テナントとの意思疎通を行っている。その他にも広場活用等各事業者との連携を行っている。

さらに、本事業の特徴としては、地域のポテンシャルに見合った、ダウンサイジング型の「身の丈再開発」が行われた点が挙げられる。当初、計画案の容積率 600%を満たすほどの商業の需要は見られず、住宅施設の導入が検討された。しかし、本来の目的である商業の再興や、広場の整備が困難になること、また、金沢の中心市街地ではあるが住宅の需要が見込めず、行政側も支援がしづらかった。そのため、容積率を315%とする形がとられた。

表―2　堺東駅南・片町A地区の再々開発実施プロセス

	堺東駅南地区	片町A地区
事業のスケジュール	1981 市街地再開発事業（再開発）完了 2007 再生検討委員会発足 2010 建替推進決議 2013 都市計画決定 再開発会社設立 2015 事業計画認可 2016 権利変換認可 2021 市街地再開発事業（再々開発）完了	1969 防災建築街区造成事業（再開発）完了 2008 マスタープラン内で重要地区指定 2010 再生推進協議会結成 2013 準備組合結成・都市計画決定・権利者法人創立 2014 事業計画認可・権利変換認可 2016 市街地再開発事業（再々開発）完了
事業の契機	・核テナントの撤退（2021.5） ・耐震不足の発覚（2006.8） →昔の建物で現代風商業ビルが作りづらい	・耐震や防災機能不足だが、個別個別建替えは困難 ・行政や商店街などによる片町エリアの商業再生計画の作成
事業（再々開発）による権利変換図		
	従前土地所有者　借地権者　事業参加・組合員　保留床取得者	
事業（再々開発）の管理・運営体制	事業推進時  事業完了後 	事業推進時  事業完了後 
事業のポイント	□市街地再開発事業の施行要件 一度再開発が行われた地区では、施行要件（土地の利用が著しく不健全）を満たすことが困難 →周辺施設も多く区域拡大不可 →国土交通省へのヒアリングを通じて、公共施設の不足と整理し、事業を実施 	□身の丈再開発の実施 当初計画の容積率 600%を満たす商業のニーズがなかった。 →住宅施設が検討される。 課題 ・低層階にも住宅に付随する施設を入れる必要があり、当初計画の広場整備が困難 ・デベロッパーに土地を譲渡する必要があり、土地は所有したい地権者の要望達成が困難 ・住宅施設による容積増大は行政負担金が増える。 →実施困難 →容積率を315%に減少させるダウンサイジング型の再々開発を実施。
事業後の地区運用	・事業時再開発会社を運営会社として存続 ・エリマネなど地域の連動的な動きには至っていない。	・商店街振興組合による大屋根広場の計画、運営の実施 ・抑制的な再開発により、地域の開発ポテンシャルが維持、周辺へ再開発が波及

5．研究の結論

再々開発実施地区では、用途の見直し、新たな公益施設の導入や公共施設が整備された。これらを通じて、利便性の向上や、現在の社会情勢に合わせた高容積型のビルにとどまらない形での都市機能の再更新が図られた。

また、再開発後の施設や区域における社会環境の変化に対応するため、柔軟な運営体制や地域特性に合わせた再整備の重要性が高まっている。今後は、再々開発は単なる施設の再構築にとどまらず、地域特性に応じた適切な規模での整備と、継続的な運営体制が求められる。さらに、過去の事業から学び、今後の再々開発に活かすことが重要であると考えられる。具体的には次のような取り組みが行えるのではないかと考えられる。

① 再々開発の実施要件（3条要件）の柔軟な運用
再々開発は、時代に合わせたまちづくりに必要な都市機能を創出が求められており、更なる法整備、位置づけの明確化や支援制度の確立が必要である。

② 施行者としての再開発会社の導入
施行手法として個人と組合の中間的位置づけであり、権利者の出資要件はあるが、参画する民間事業者や行政等、地区の状況や役割に応じて分担や調整ができ、再々開発には適していると考えられる。

③ 用途導入に対する支援の実施
片町A地区のように中心市街地でも容積を充填できない場合があり、再々開発の公益性を高める観点からも、行政と民間が連携した仕組みが必要である。

なお、今後の研究課題としては、再開発後の再整備手法として再々開発以外の地区についても着目する必要があると考える。

〈補注〉

(1) 本研究では、市街地再開発事業、防災建築街区造成事業、市街地改造事業のいずれかで再開発が行われた地区が、その後、市街地再開発事業によって再整備された場合を再々開発と定義する。

(2) 再開発手法が市街地再開発事業のものは市街地再開発協会「市街地再開発マップ」、防火建築街区造成事業にものは日本の都市再開発「防災建築街区造成事業実施地区」、を用いて抽出。また、市街地改造事業のものは、全16地区について現在までの動向を調査した。

(3) 再開発（防災建築街区造成事業）当時の資料が残されておらず、再開発施行区域が判明しないため未掲載としている。

(4) 全国初の再々開発事例である①小樽駅前地区では、北側の低未利用地を区域に加える形で事業を行った。

〈参考・引用文献〉

1) 小暮 哲理，松本 邦彦，澤木 昌典：「再開発ビルの空き床に対する公共施設導入の効果に関する研究」日本都市計画学会，関西支部研究発表会公演概要集，2017年

2) 泉山塁威，駒橋拓，江坂巧，宇於崎勝也：「市街地再開発事業完了後における空き床への「公共施設」導入に関する － 考察」，日本都市計画学会，都市計画報告集 No.15，2023年5月

3) 福原 裕治，土井 幸平：「事業完了後の再開発ビルの管理運営問題に関する実態と課題」，日本都市計画学会，都市計画論文集，2002年

4) 松田千優：「長期化する市街地改造事業地区の再々開発 ―阪急茨木市駅前を対象に」，日本地理学会発表要旨集，2023年9月

5) 井竿千鶴，松行美帆子「市街地再開発事業完了地区における再々開発の現状及び今後のあり方に関する研究」，日本都市計画学会，都市計画報告集，No.15，2016年8月

6) 再開発マップ（全国市街地再開発事業 地区地図情報）https://www.uraja.or.jp/map/ （最終閲覧日：2025年6月15日）

7) 日本の都市再開発 ： 市街地再開発事業の全記録 p.654-p.674（「日本の都市再開発」出版小委員会 ・1981年2月）

8) 再々開発事業に向けた都市再開発法の見直し（日本経済団体連合会 ・2012 年3 月）

9) 老朽再開発ビルの再々開発事業に向けた環境整備」（規制・制度改革に関する方針閣議決定・2011 年4 月）

10) 「市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言）」（国土交通省・2021 年12 月）

都市計画の観点からみたｅスポーツ施設における地方創生に向けた取り組み
― 高齢者専用ｅスポーツ施設を事例に ―

公益財団法人ひょうご震災記念21世紀研究機構　研究戦略センター　　朴　　延

１．はじめに（研究の背景・目的）

日本のｅスポーツ施設は、全国で2018年から継続的に増加しており、大規模施設から小規模施設を含め、2025年3月時点で約250か所が事業を行っている（2022年は130か所）。また、若者だけでなく、様々な属性や利用実態がみられており、究極的な目標である地域経済・産業の振興のため、本研究ではｅスポーツ文化の構築と多様な世代の利用が社会に役立つという仮説の基で考察する。

現在、日本のｅスポーツ施設は、海外と足並みを揃えてハード面の増加があったものの、一部都心部の商業的利用や地方の地方創生目的（人口流出防止・活気）などに留まっている。しかし、ｅスポーツ施設の長期的ビジョン（マスタープラン）がないまま無計画的に拡散していることが問題意識である。近年ｅスポーツがアジア競技大会の正式種目に指定されるなどスポーツ化につながっており、将来を見据え、体育施設や文化施設などを想定した都市計画的対応が必要であるといえる。

本研究では、日本のｅスポーツ施設全体の把握を行った上で、近年地方創生や交流の目的に活用されている高齢者専用ｅスポーツ施設の位置づけを明確にする。またｅスポーツ施設をどのように活用することが高齢者のコミュニティ形成につながり、地方創生に結び付けるかについて考察することが大きな目標である。具体的な内容は以下に示す。

先ず、日本全体のｅスポーツ施設の都市計画的分析を通して用途地域・接近性・複合利用の把握を行う。また官民連携の有無や属性（子供・シニア）及び利用特性（教育・カフェ・温泉・スポーツ・ホテルなど）などを把握し、施設利用の特徴について明らかにする。ここでは、最も多くの施設が掲載されているｅスポーツ施設の窓口HP[1]の情報を基に分析を行う（2章）。

次に、神戸市に位置する高齢者専用ｅスポーツ施設[2]（以下、高齢者ｅスポーツ施設）における利用者の居住地域と属性（性別・年齢）を把握し、施設までの距離・移動時間・移動手段（公共交通基準）から特徴及び接近性について考察を行う。ここでは、神戸にある高齢者専用ｅスポーツ施設担当者（以下、担当者）から得た施設利用者の性別・年齢・住所（町名まで）の情報を基に分析を行う（3章）。

最後に、高齢者ｅスポーツ施設における利用者のコミュニティ形成の実態について考察を行う。具体的には、どのような属性が施設に参加したのか、また、元々のコミュニティだけでなく、新しく友人になるケースはあるのかについて把握する。ここでは、担当者へのインタビュー調査を通して、施設利用者全体の把握を行いコミュニティ形成の実態について考察を行う（4章）。

２．日本のｅスポーツ施設における都市計画的分析及び地方創生の役割

本章では、今まで議論されていなかった日本のｅスポーツ施設の都市計画的分析である用途地域・接近性・複合利用の実態と、利用の特性について分析を行い、今後、都市計画施設の一環として活用できるかについて検討を行う。具体的な内容は以下である。

① 先ず、日本のｅスポーツ施設の「用途地域」は、住居地域は29か所・11.8%、商業地域は177か所・72.2%、工業地域は16か所・6.5%、都市計画区域外は23か所・9.4%である。3大都府県（東京都・大阪府・愛知

【表－２】日本のｅスポーツ施設までの距離・徒歩時間

	店舗数	駅からの距離（Km）	駅から徒歩時間(分)
東京都	46	0.30	4.2
3大都府県	76	0.42	5.7
その他府県	169	1.34	19.1
そのうち兵庫県	9	1.11	15.4
施設数/平均	245	1.04	14.9

※出典：筆者作成

【表－１】日本のｅスポーツ施設における地域別用途地域

	住居地域							商業地域			工業地域地域			都市計画区域外	合計
	第1種住居地域	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種住居地域	第2種中高層住居専用地域	準住居地域	住居地域計	商業地域	近隣商業地域	商業地域計	工業地域	準工業地域	工業地域計		
東京都	1	0	0	1	0	0	2	42	1	43	0	0	0	0	45
(%)	2.2%	0.0%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	4.4%	93.3%	2.2%	95.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
3大都府県東京・大阪・愛知	3	0	0	1	0	0	4	63	6	69	0	3	3	0	76
(%)	3.9%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	5.3%	82.9%	7.9%	90.8%	0.0%	3.9%	3.9%	0.0%	100.0%
その他府県	11	4	1	3	2	4	25	88	20	108	3	10	13	23	169
(%)	6.5%	2.4%	0.6%	1.8%	1.2%	2.4%	14.8%	52.1%	11.8%	63.9%	1.8%	5.9%	7.7%	13.6%	100.0%
そのうち兵庫県	1	0	0	0	0	1	2	5	0	5	0	1	1	1	9
(%)	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	22.2%	55.6%	0.0%	55.6%	0.0%	11.1%	11.1%	11.1%	100.0%
全国平均	14	4	1	4	2	4	29	151	26	177	3	13	16	23	245
(%)	5.7%	1.6%	0.4%	1.6%	0.8%	1.6%	11.8%	61.6%	10.6%	72.2%	1.2%	5.3%	6.5%	9.4%	100.0%

※出典：「用途地域マップ」のHPに掲載されている全国市町村の用途地域データに基づいて筆者作成

【表－３】日本のｅスポーツ施設における複合利用と利用特性

	日本のeスポーツ施設の数（箇所）	複合用途実態	官民連携及まちづくり関連	交流・イベント	年代・属性		利用特性①：教育・IT系				利用特性②：既存施設利用				利用特性③：その他資源の活用			
					子供向け	シニア・バリアフリー	教育コース有	プロ・コーチング教室	動画配信有	スタジアム・パブリックビューイング	ネットカフェ併設	カフェ＆Bar	ボードゲーム併設・ダーツなど	カラオケ	温泉・サウナ	スポーツ・GYM	コーワキング	eスポーツホテル
東京都	45	45	1	29	4	1	5	4	15	13	5	12	0	1	0	6	2	5
愛知県	12	11	0	8	1	0	1	3	3	1	8	2	1	8	1	3	1	2
大阪府	19	18	2	13	4	1	5	4	6	5	2	9	9	1	0	0	0	2
その他府県	169	147	17	101	45	16	46	30	31	16	19	38	10	4	5	25	5	12
そのうち兵庫県	9	6	1	8	2	1	3	3	3	3	1	5	0	0	1	2	0	0
各項目数	245	221	20	151	54	18	57	41	55	35	34	61	20	14	6	34	8	21
割合（%）	100%	90.2%	8.2%	61.6%	22.0%	7.3%	23.3%	16.7%	22.4%	14.3%	13.9%	24.9%	8.2%	5.7%	2.4%	13.9%	3.3%	8.6%

※出典：筆者作成

県）の場合、ｅスポーツ施設は商業地域に 69 か所・90.8%であるが、3 大都府県を除いた府県は 108 か所・63.9%であり、約 27%の差がある（表 1 参照）。

次に、3 大都府県とその他府県のｅスポーツ施設における駅からの「平均距離」や「平均徒歩時間」について、3 大都市圏の場合、駅からの距離は 0.42km であり、徒歩 6 分程度であった。一方その他府県は、1.34km 離れており、徒歩約 20 分であり、徒歩圏外であった（表 2 参照）。

② ｅスポーツ施設の 90.2%が多様な用途の施設内に立地しており 3 つ以上の用途を持つ「複合用途」になっている 3 大都府県は 97.4%、その他府県は 87%であり、都心部の複合用途率が高かった。

③ 「利用特性」は、官民連携の有無、交流・イベントの有無、年代・属性、教育・IT 系、既存施設の利用、その他資源の活用に分類した。官民連携項目面においては、全国的に 8.2%であり、その内行政が直間接的に施設を運営しているのは 10 件である。また、日本のｅスポーツ施設の最も高い利用特性は交流・イベントである（61.6%）。年代面においては、基本的に子供の若者向けであり、教育や動画配信などの利用特性率が高かった。さらに、既存のネットカフェやボードゲーム、カラオケの一部分を利用したカフェと多様な利用形態もあった。最後に地域資源を活用した温泉地でｅスポーツのコラボ、スポーツやコーワーキングスペースとのコラボ、宿泊施設の部屋を設けるなど利用特性の多様化が生じていることは特徴であるといえる。

都市計画的には、ｅスポーツ施設を用途地域上の商業地域内で、鉄道及び幹線道路につながる駅勢圏内、ひとつの用途の建築物ではない複合用途が望ましいと考える。

３．高齢者専用ｅスポーツ施設における利用者の特徴及び接近性について

第 2 章では、大都心部・商業地域・立地・教育側面や若者中心のｅスポーツ施設における利用実態について把握することができた。本章では、大都心部や商業化、若者中心

【表－４】神戸市高齢者専用ｅスポーツ施設の利用者属性と接近性

	施設利用者の属性						施設利用者の接近性			
	人数	女性数	男性数	男性（%）	女性（%）	年齢	距離（km）	移動時間（分）	片道料金（円）	乗り換え回数
兵庫県全体	252	181	71	28.2%	71.8%	73	13.2	32	367	0.3
神戸市	184	134	50	27.2%	72.8%	73.7	8.6	28	295	0.2
神戸北	25	14	11	44.0%	56.0%	73.1	16.1	44	605	0.6
西区	12	7	5	41.7%	58.3%	73.7	19.1	45	603	1
北区	13	7	6	46.2%	53.8%	72.5	13.3	44	608	0.2
神戸西	84	65	19	22.6%	77.4%	74.7	7.7	26	259	0.2
垂水区	20	14	6	30.0%	70.0%	73.7	17.1	39	432	0.5
須磨区	19	15	4	21.1%	78.9%	72.3	8.1	24	317	0.4
長田区	29	23	6	20.7%	79.3%	76.3	4.2	23	201	0
兵庫区	16	13	3	18.8%	81.3%	75.6	1.6	16	78	0
神戸東	75	55	20	26.7%	73.3%	72.9	7.1	24	232	0.1
中央区	27	20	7	25.9%	74.1%	74.2	2.8	17	111	0
灘駅	19	12	7	36.8%	63.2%	72.8	6.8	26	266	0.1
東灘区	29	23	6	20.7%	79.3%	71.7	11.3	29	321	0.2
兵庫県東	54	38	16	29.6%	70.4%	71.7	22.4	43	477	0.7
尼崎市	9	8	1	11.1%	88.9%	74	26.6	44	448	0.8
宝塚市	11	7	4	36.4%	63.6%	70.4	26.2	47	501	1.1
西宮市	25	17	8	32.0%	68.0%	71.8	19.4	41	466	0.6
芦屋市	5	5	0	0.0%	100.0%	71.4	15	35	356	0.4
伊丹市	3	0	3	100.0%	0.0%	68.7	27.9	44	640	1.3
三田市	1	1	0	0.0%	100.0%	74	40.4	66	880	1
兵庫県西	14	9	5	35.7%	64.3%	69.3	37.6	55	897	0.4
明石市	8	6	2	25.0%	75.0%	69.3	24.5	41	479	0.3
姫路市	2	1	1	50.0%	50.0%	71	55	47	990	0
加東市	1	1	0	0.0%	100.0%		43.3	102	1,590	1
洲本市	2	1	1	50.0%	50.0%	70.5	71.9	98	2,170	1
加古郡	1	0	1	100.0%	0.0%	67	33.4	56	820	1
京都市	3	2	1	33.3%	66.7%	70	74.5	91	1,053	1.3
大阪市	8	6	2	25.0%	75.0%	69.6	36.2	56	675	1.1
大阪府	11	6	5	45.5%	54.5%	70.5	44.4	71	884	1.5
和歌山県	2	1	1	50.0%	50.0%	62.5	131.7	128	3,840	1
神奈川県	1	0	1	100.0%	0.0%	62	571.1	194	15,012	2
合計	277	196	81	29.2%	70.8%	72.7	18.6	36.6	482.2	0.4
		神奈川県住民を除いた接近性の数値					16.6	36.0	429.5	0.4

※出典：担当者から得られた利用者属性に基づいて地域別分類と接近性を筆者作成
（接近性における距離と移動時間は Google Map の最短時間で移動できる交通手段を基準に）

【表－５】神戸市高齢者専用ｅスポーツ施設までの公共交通手段

公共交通手段	利用者数	割合（%）
JRのみ	82	29.6%
JR＋α	55	19.9%
◆JR合計	137	49.5%
阪神及び山陽電鉄のみ	50	18.1%
阪神及び山陽電鉄＋α	4	1.4%
◆阪神合計	54	19.5%
阪急のみ	37	13.4%
阪急＋α	9	3.2%
◆阪急合計	46	16.6%
神戸電鉄のみ	16	5.8%
神戸電鉄＋α	1	0.4%
◆神戸電鉄合計	17	6.1%
◆バス利用	41	14.8%
◆地下鉄及びモノレール利用	27	9.7%
◆徒歩のみ	18	6.5%
計	277	100%

※出典：筆者作成（利用者の居住地の最寄り駅基準）

の従来の考え方ではなく、高齢者のコミュニティ形成や地方創生に焦点を合わせて考察する。

日本は高齢者の人口比率が世界トップであり、富（金融資産）の７割近くを保有している。今までｅスポーツは良いイメージではなかったが、多数の高齢者が利用することで、ｅスポーツのイメージ改善、世代を超える交流、家族・友人との交流、特に男性の孤独死の防止、さらに、経済・産業、地域に貢献できる雇用が生まれることが期待できる。ここでは、兵庫県の神戸市神戸駅に隣接した全国初高齢者ｅスポーツ施設を対象にした。

① 高齢者ｅスポーツ施設の「利用者属性（性別・平均年齢）」からみて、平均年齢は72.7歳。性別は、男性81名（29.2%）・女性は196名（70.8%）である。ｅスポーツ分野においても高齢者女性は新しい要素（文化）に対してオープン思考であった（表４参照）。

② 利用者の「地域別居住地」において、大多数が兵庫県住民であり、特に神戸市民の利用者が多かった。多様な公共交通手段を活用して、ターミナル駅である神戸駅を最も活用しており、高齢者の場合接近性の考慮があったといえる。公共交通手段（乗り換えを含め、JR約50%・阪神約20%・阪急約17%・バス約15%・地下鉄約10%・徒歩約７%）が活用可能である（表５参照）。

③ 高齢者ｅスポーツ施設利用者の「接近性」については、神奈川県民を除いた 276 名の会員のうち自宅から施設まで平均、16.6Km、施設まで移動時間は36分、片道料金は429.5円、乗り換え回数は0.4回であることは利便性面で優れていると判断する。

４．高齢者専用ｅスポーツ施設における利用者のコミュニティ形成の実態と地方創生の試み

本章では、高齢者ｅスポーツ施設利用者のコミュニティの実態について、家族や友人など既存のコミュニティと施設利用後のコミュニティに分類して分析を行った（表６参照）。

【表－６】神戸市高齢者専用ｅスポーツ施設のコミュニティ形成

コミュニティの類型	性別	人数	年齢	全体比%	備考
◆夫婦＋家族で参加したケース	女性	16	72.5	5.8%	※元々のコミュニティは全体の65.7% 女性：48.0% 男性：17.7%
	男性	15	74.2	5.4%	
	計	31	73.3	11.2%	
◆友達同士または友達の紹介で参加したケース	女性	117	75.1	42.2%	
	男性	34	74.9	12.3%	
	計	151	75.1	54.5%	
◆既存のメンバーと後から友人になったケース	女性	24	72.2	8.7%	※新しいコミュニティが形成したのは全体の10.1%
	男性	4	69.0	1.4%	
	計	28	71.7	10.1%	

※出典：筆者作成

① 前者は、家族で施設に訪問した高齢者は31名（夫婦14ペアと息子１名、姉妹２名）・平均年齢は73.3歳であり、全体の11.2%を占めた。また、友達同士で訪問したのは、151名・平均年齢は75.1歳、全体の54.5%であった。利用者の大多数が地域老人会などの知り合い同士であることを担当者から確認することができた。かつ初期に加入したメンバー49名が、後から友達を誘って、紹介で加入する傾向がみられた。

② 後者の場合、その初期に加入した１から７番目のメンバーと、後から加入したメンバーとゲームをすると同時に90分ゲーム後の30分間休憩時間でお茶を飲みながら互いに仲良くなり、木・金など施設利用後、食事や飲み会を開催して親睦を深めていると担当者からインタビュー調査を行い確認することができた（28名・10.1%）。

既存に形成されていたメンバーが65.7%であり、大多数を占めているが、後から友人になったケースも10%を超えていることは新たな「コミュニティ形成」面において期待できる部分であろう。

現在、担当者１名（50代）を含め、アシスタントは地域IT系の専門学校（以下、専門学校）[3]卒業生の女性１名（20代）が対応している。今後は、高齢者ｅスポーツと専門学校とのコラボで様々な交流を生み出すことを目指している。また、担当者によると、高齢者だけのコミュニティ形成だけでなく、世代を超えた交流が高齢者の孤独の防止に役立つことや若者にとってベテランの経験を学ぶことなど互いにとっていい影響を与え「地域課題解決」が試みられるとのことであった。そのためには、「行政のバックアップ」が不可欠であり、官民が連携を図り、既存の施設を活用し、若者・高齢者を同時に解決できるような総合的な計画が必要である。既存の若者に特化した商業化や教育方面だけでなく、高齢者をターゲットにし、人材育成を通した仕事につなげることを提言にしたい（雇用・地方創生）。加えて、コミュニティ形成面において孫と祖父母世代間の交流が可能になると考える。

５．考察と今後の課題及び提言

５－１．考察

本研究では、日本の e スポーツ施設の都市計画的実態と特徴を把握した上で、高齢者 e スポーツ施設の位置づけを明確にした。また、高齢者 e スポーツ施設の利用者属性と地域別分類、接近性について示し、本施設の利用者のコミュニティ形成と地方創生の試みについて示した。

第 2 章では、e スポーツ施設の都市計画的分析を行った。今後、都市計画的対応を提示したい。商業地域内の立地、接近性（駅勢圏内）、一定規模の複合用途の建築物など 3 つの要素を計画することが必要であろう。現在、若者の教育や動画配信などで多様なカタチで利用されている傾向であったが、地方においては行政のバックアップが必要であり、官民連携と人材育成を目指す必要があると考える。

第 3 章では、今後の e スポーツの文化・経済振興に向けて、若者中心ではなく、高齢者向けの施設に着目し、イメージ向上、孤独など社会問題解決を試みた。先ず、高齢者 e スポーツ施設利用者全体の属性（女性 70.8%・男性 29.2%）の地域別分類、接近性（距離・移動時間）、公共交通移動手段を把握した。特に、大多数のゲーマーが男性であるが、男性の利用者は 3 割に満たない状況であり、どのように溶け込ませるかが課題である。神戸市では、2020 年度から 2 年間医療関連のプロジェクトとして ICT と e スポーツ関連の事業を行ったが、現在は途切れており、持続的な官民の活動が必要である。

第 4 章では、高齢者 e スポーツ施設のコミュニティ形成について明らかにした。もともと家族か友達に紹介して加入するケースの既存のコミュニティが 65.7%、施設利用後友達になるケースの新しいコミュニティが 10.1%であり、「e スポーツを活用したコミュニティ形成」の役割を果たしていることが分かった。

５－２．今後の課題及び提言

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、公共のための福祉の増進に寄与することの内容も含まれており、今後の日本の地方自治体における理想的な e スポーツ施設について検討が必要である。朴（2024）[1]は、ヘルシンキ中央図書館「Oodi」の図書館としての施設だけではなく、展示・会議・趣味・教育・e スポーツ関連設備を設けるなど「複合用途」として活用していることの内容を示した。また、ヘルシンキ中央駅前の商業地域に立地していたことや他の施設や公園などの「連携」が優れている。さらに、多様な背景・年齢の市民の要求があり、地方都市の若者が集まる場所づくりとして、行政も取り入れやすいことについて示した。

日本の地方自治体の模範的行政主導 e スポーツ事業を行っている大東市の担当者に 2025 年 4 月にインタビュー調査を行った。「e スポーツ大会」「e スポーツスポット大東の運営」「高齢者・障害者体験」の 3 本柱で進めており、1 年の予算は約 1,100 万円であり、教育やまちづくりも視野に入れながら、継続的に活動しており、2025 年大阪万博に高

【写真－１】大阪府大東市の公共による e スポーツ施設
※出典：だいとう 2024 年 8 月号 1p.

齢者体験会も計画していることについて情報を得ることができた。なお駅近くに位置する閉校した小学校が複合用途で活用されており、日本版ヘルシンキ中央図書館に近い（写真 1 参照）。このように、若者だけでなく、高齢者も視野に入れた施設は、e スポーツの普及に寄与するとともに、e スポーツに興味を持つ海外にも参考になると考える。

地方創生や人口流出防止のためにも韓国のような公共の支援（e スポーツ振興制度）[2]が必要であり、現在、個々の自治体がそれぞれ対応していることからこれからは地域間の交流、特に地域連携[3]が必須であろう。

補注

（1） e スポーツの窓口 HP 参照：https://dottours.jp/facility/
（2） ISR e スポーツの HP 参照：https://isr-group.co.jp/isr-parsonel/e-sports/、神戸駅徒歩 3 分距離に位置。
（3） 神戸電子専門学校 HP 参照：https://www.kobedenshi.ac.jp/

参考文献

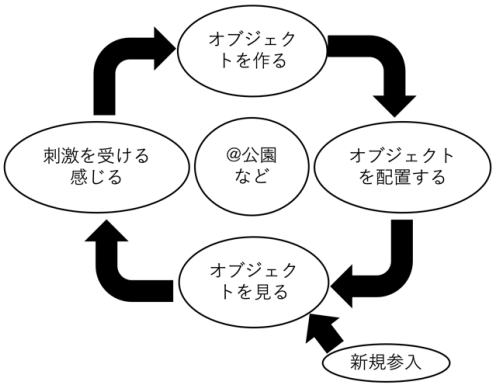
1) 朴延（2024 年 7 月）「e スポーツ施設における都市計画の適用と公共性の可能性　―韓国と日本の事例を通して―」、日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集、22 (0)、pp.45－48
2) 朴延（2024 年 3 月）「福岡市における e スポーツ振興のルールづくりに関する研究　―韓国の事例を参考に―書名」、研究都市政策研究第 25 号、pp.9－21、福岡アジア都市研究所
3) 「地方シンクタンク協議会『テーマ別研究会』：地域連携型 e スポーツ研究会最終報告書（2024 年 3 月）」、pp.1－154、地方シンクタンク協議会

拡張現実(AR)体験についての考察
ー 創造性の刺激とオブジェクト制作のモチベーションの観点から ー

関西学院大学大学院理工学研究科　前田　蒼太朗
関西学院大学建築学部　　松村　茂久

1．はじめに

近年、様々な方法で地域の活性化を目的とする取り組みが行われている。色々な事例を見ると、まちづくりの担い手不足が課題となっている。そこで本論文ではARを用いたまちづくりを行う事例や人を巻き込む仕組みに注目し、持続的にまちづくりの担い手を供給できる、人を巻き込み続けるモデルについて検討した。一般的なARを用いたまちづくりにおいて、その場所に来てARを体験する人は、企業や専門家などが作ったCGを体験しているに過ぎない[1)]。また、CGだけではなく、現実世界のオブジェクト（誰かが制作した作品や作品とも呼べないような小さなもの）を用いる方法も併せて今後検討していくものとした。本論文において「オブジェクト」とは現実世界の誰かが制作した作品や作品とも呼べないような小さなものを指し、AR上のオブジェクトについては「AR オブジェクト」と明記している。ARでない人を巻き込み続けるモデルは、すでに存在していると考えている。例えば、ドッグランでは、犬を持っている人は継続的に参加できる環境が整っている。飼い主のマナーの悪さなどの問題点もありつつもリピーターが多く存在する[2)]。また、ストリートピアノはピアノを引きたい人が継続的に参加できる環境が整っている。上記の二つの事例は犬を持っていたり、ピアノを弾いたことがあったりするような特殊な事例についてのモデルとなっている。そのため、本論文で扱うモデルについては、人が生まれ持つとされている創造性[3)]という観点からモデルを制作した。モデル作りにおいては、中小路[4)]を参考にした。図―1は本論文で研究する創造性のサイクルについてのモデルである。



図―1 創造性のサイクルについてのモデル

2．準備

この項目では、本論文で考察に用いた概念や理論についてその概要を述べる。これらの概念や理論については矢野[5)]、鹿毛[6)]などを参考にした。Gワラスの創造性の4段階説はアイデアを思いつく過程について考察した研究で、具体的には、見て、思いついて、具体的な形にして、それが現実に合うかどうかを確かめるという4段階である。Amabieの構成要素モデルは、その分野に関する技能、創造する過程どのようなモチベーションを持って創造するか、の3点が融合することが創造性であると述べた研究である。探索行動については、慣れた刺激より新しい刺激が欲しくなるという研究である。内発的動機づけの源泉とは、課題の難易度がちょうど良かったり、内容が好奇心を刺激するようなものであったり、自分の行動次第で点数などの差異が生まれたり、想像力を働かせたりするような課題であれば、内発的動機づけがより強くなるという研究である。拡張興味理論とは、すでに興味を抱いているものに関連する情報に興味を持つという研究である。手段と熟達の関連性については、手段を報酬を得るためのものと考えるか、手段を行うことで技術などが向上し、その技術などが向上したことを示すための褒賞として報酬を捉える場合に促進するという理論である。内生的-外生的帰属説とは、すること自体を目的とすると、正の感情が生まれ、何かをすることが目的のための手段となった場合、負の感情が生まれるという研究だ。内容同質性とは、手段と目的が内容的な必然性を持っていることでモチベーションが生まれることで、例えば、本論文では、AR内で家具の配置をシュミレーションする事例などが当たると考えている。

3．本論

本研究ではARオブジェクトを体験することで創造性が発揮され、オブジェクト制作のモチベーションは刺激されるということを仮定とした具体的な実験方法は以下のとおりだ。当時大学建築学部3年生有志4人と協力してBlender(3Dオブジェクト制作ソフト)を用いて幾つかの任意のオブジェクトを作った。有志には任意のオブジェクトを作って欲しいと提案し、話し合いの結果、クリスマスにありそうなものというテーマでオブジェクトを作ることとなった。作られたオブジェクトはハンバーガー、ソファ、蝋燭、クマのぬいぐるみ、カンテラ、雪だるまだった。これらの作品は彼らがYouTubeなどを参考に作ったものや彼ら自身が作ったものもあった。それらをunity(ゲーム制作ソフト)を用いて作ったARアプリに配置した。先ほどの4人を含む大学3年生建築学部14人にmetaquest３(VRゴーグル)を同一室内で順番に装着してもらい、それらに対し

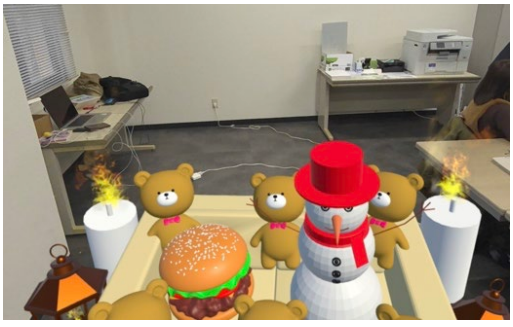
てAR アプリの体験として幾つかの操作を指示した。指示した操作はオブジェクトを召喚する、持つ、動かす、拡大縮小することだ。その後に自由にAR アプリを体験する時間を設け、任意のタイミングで何をしているのか尋ねた。その後、下記の質問を含むアンケートを行った。なお、4 人のオブジェクトを作った有志は複数回目の AR アプリの体験だった。観察された行動を表-1 に述べる。

表―１実験中に観察された行動

a	くまかわいいなあなどの感想を伝えた
a	ソファの下が床についていないのが違和感があった。
a	燃えてるのがすごかった。
b	雪だるまを大きくしたり、小さくしたりした。
c	どのくらいまで小さくできるか試し
c	ソファの上に雪だるまとくまを置いた
c	ソファに雪だるまを乗せた
c	ソファを現実と同じサイズにしてくまを置いた。
c	雪だるまを炎の中に閉じ込めた。
c	自分の作ったオブジェクトをじっくり見た。
c	蝋燭を雪だるまの中に入れた。
c	ソファにクマとクマと蝋燭を置いた
c	ソファに座らせた。
c	床に合わせて置いた。綺麗に並べた。
c	ハンバーガーを机の下に置いたり巨大化させたりした。

被験者へのアンケート

表―1 ではa（感想）b(指示した行動)c（指示していない行動）と分類した。写真 1 は上記にある実際に「綺麗に並べた」事例だ。

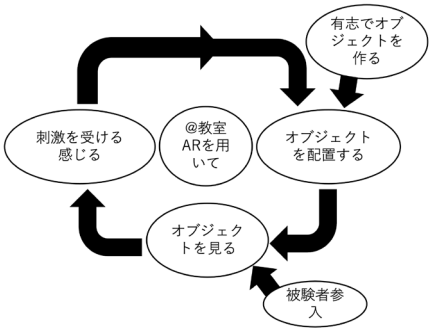


写真―１「綺麗に並べた」事例

４．考察

４―１．　観察された行動に関する考察

表を見るとわかるように、「ソファの上に雪だるまとくまを置いた」のようにオブジェクトを現実の世界の文脈に沿って、並べるという操作を行うことがあった。また、「雪だるまを炎の中に閉じ込める。」のように、現実世界の属性をARオブジェクトに投影し、ルールづけを行なって並べる操作を行う例もあった。また、一部では「床に合わせて置いた。綺麗に並べた。」のように現実世界にある床や壁、机といったものに合わせて、現実世界の文脈に沿って仮想世界のオブジェクトを並べるといった行動が見られた。結果的に図―2 のようなモデルが行われていたと考察できる。



図―２ 実験の結果として考察されうるモデル

４―２．　G ワラスの段階説から考察

これらの考察を G ワラスの創造性のモデルを参考に分析する。G ワラスのモデルは準備段階（情報収集）、孵化段階（解決洞察への過程）、解明段階（洞察の瞬間）、検証段階（洞察の検証、他者との共有）の 4 つだ。これらに当てはめると、オブジェクを見ること、触ることが情報収集をすることにあたり、準備段階にあたる。オブジェクトの属性や周囲の属性を読み取りどう組み合わせるか、配置するかなどのルールをその状況に合わせて考えることが孵化段階にあたる。配置を決めて、配置する直前が解明段階（洞察の瞬間）にあたる。最後にオブジェクトを配置することが検証段階にあたると考える。なお、一つのオブジェクトを配置した後に別のオブジェクトを置くときに 4 段階が再び繰り返されていると捉えることができる。観察された表 1 の事例を 4 種類に分類する。A 無秩序に配置する。B 仮想空間内のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、それに沿ったルールで配置する。C 仮想空間のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、それに相反するルールを用いて配置する。D 仮想空間内のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、現実世界の文脈に沿ったルールで配置する。上記の無秩序に配置される以外は G ワラスの創造性のモデルに当てはめることができ、すべての場合において創造性が発揮された可能性があると考察した。なお無秩序に配置された事例においても秩序だって配置されていると筆者が判断できていない可能性があることを示しておく。表-2 は G ワラスの創造性の 4 段階に基づいて想定されうる行動の可能性について筆者が整理したものだ。これが繰り返されて配置されていくと捉えることができる。

表―２ G ワラスの 4 段階と想定される行動

Gワラスの4段階	想定される行動
準備段階（情報収集）	オブジェクトを見ること、触ること
孵化段階（解決洞察への過程）	オブジェクトの属性や周囲の属性を読み取りどう組み合わせるか、配置するかなどのルールをその状況に合わせて考えること
解明段階（洞察の瞬間）	配置を決めて配置する直前
検証段階（洞察の検証）	オブジェクトを配置すること

出典：6）と本論文の考察に基づき筆者作成

また、上記の考察から、結果的に図-2 のようなモデルが行われていたと考察できる。なおここで注意しなければならないのは、このモデルは「オブジェクトを配置すること、オブジェクトを見ること、刺激を受ける感じること、再びオブジェクトを配置すること」のループが一つのオブジェクトを配置するたびに起こっている可能性があると考察できることだ。つまり時間にすればこのループが非常に短い時間（例えば 10 秒未満）で行われている可能性があることだ。一方で、図-1 で述べたサイクルは新規参入者がオブジェクトを見て、オブジェクトを作るというそれなりに長い時間（1 時間もしくはそれ以上）という点で異なっている。この場合において、図-1 のモデルはマクロ的な視点、図-2 はミクロ的な視点とも言い換えることができる。図-2 の実験の結果として考察されうるモデル表-3 は観察された 4 種類についての事例について筆者が整理したものだ。A 無秩序に配置する。B 仮想空間内のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、それに沿ったルールで配置する。C 仮想空間内のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、それに相反するルールを用いて配置する。D 仮想空間内のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、現実世界の文脈に沿ったルールで配置する。

表―3 観察された 4 種類の事例

確認された事例	現実世界での属性の読み取り	配置するルール	創造性が発揮された可能性
A無秩序に配置する	不明	不明	なし
B	あり	属性のみ	あり
C	あり	属性に相反	あり
D	あり	属性を現実世界の文脈に沿って	あり

本論文の考察に基づき筆者作成

4―3． Amabie の構成要素モデルから考察

Amabie の構成要素モデルを参考に分析する。Amabie の構成要素モデルについて矢野[5]は創造性を”「領域に関連する技能(知能、開発された才能、領域に特殊な技能)」「創造に関連する過程（パーソナリティ、思考スタイル、作業スタイル）」「課題に対する動機づけ」”の融合と表現していると述べていた。建築学部の 3 年生 14 人が被験者だったことから、オブジェクトを組み合わせ、配置することについて敏感であり、領域に関連する技能はあると思われる。オブジェクトの属性を読み取り、秩序を用いて組み合わせていたことが創造に関する過程にあたると考えられる。この点において、上記の 4 種類の観察事例(A 無秩序に配置する。B 仮想空間内のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、それに沿ったルールで配置する。C 仮想空間内のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、それに相反するルールを用いて配置する。D 仮想空間内のオブジェクトの現実世界での属性を読み取り、現実世界の文脈に沿ったルールで配置する。) の差異が生まれたものと考える。また、被験者は建築学部の 3 年生であったことから鹿毛[5]が” 拡張興味理論 (spreading interest theories) で、学習者は既に興味を抱いているトピックに関連した新しい情報に興味を持つというものである。” と述べていることが当てはまる可能性もある。結論としては、Amabie の構成要素モデルを参考にした場合、課題に対する動機づけが弱いものの領域に関連する技能があり、創造に関する過程においてもそれぞれのルールを用いて並べていたため、創造性を発揮している可能性があると考察できる。表-4 は Amabie の構成要素モデルを参考にそれぞれについて観察された 4 種類の事例が当てはまる可能性について筆者が整理したものだ。

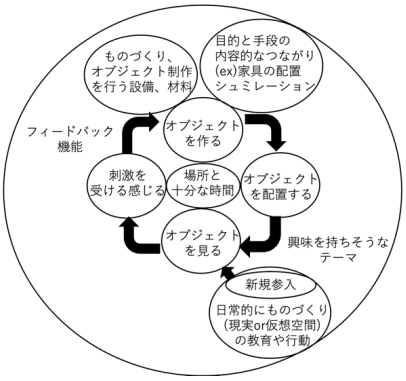
表―4 Amabieの構成要素モデルと事例の関係性

Amabieの構成要素モデル	A無秩序に配置する	B	C	D
領域に関連する技能	一定以上	左に同じ	左に同じ	左に同じ
創造に関連する過程	なし	属性のみ	属性に相反	属性を現実の文脈に沿って
課題に対する動機づけ	探索行動、興味拡張理論など	左に同じ	左に同じ	左に同じ
創造性が発揮された可能性	なし	あり	あり	あり

出典： 6）と本論文の考察に基づき筆者作成

なお、例外的に、秩序づけるARオブジェクトの個数に差異が出たことも確認した。また、この表において一定以上とは建築学部で3年間授業を受けたという経験に基づく技能のこととする。

アンケートからモチベーションに関する点について多くの意見があった。そのため、モチベーションの理論を用いて、モデルの改善を行った。図-３はモデル改善のための仮説である。



図―３　モデル改善のための仮説

内発的動機づけの源泉についての理論を参考にすると、長い時間と、ものづくり（現実、仮想空間のどちらでも）のための設備や材料が揃っていて、オブジェクトを作るための十分な時間があるとモチベーションが高くなる可能性があることが考察できた。また、拡張興味理論と併せて参考にすると、日常的にものづくりに親しんでいる新規参入者はモチベーションが高くなる可能性があることが考察できた。さらに、適切なテーマ設定を行うことで、モチベーションが高くなる可能性があることも考察できた。内生的–外生的帰属説と内容同質性に関する理論を参考にすると、テーマ設定については目的と手段の内容的なつながりがあるもの（家具の配置についてのシミュレーションなど）にすると、モチベーションが上がる可能性があることが考察できた。

５．展望

今後の研究では図―3 のモデル改善のための仮説を検証し、さらなる改善を行っていきたい。報酬に関しては、それぞれの世代に関して、手段と熟達の関係性から熟達を認められる（例えば、賞状をもらう）場を作ることが報酬を用いるための方法の一つであることがわかったため、そのような場作りの事例などを参照しつつ、モデルに組み込んでいきたい。場所に関しては適切な場所として博物館が挙げられる。理由としては、博物館自体の目的が芸術や遺産などの教育を行う場所であり、来る人もそういったものに興味関心があるためである。しかし、博物館は数が少ない。そのため、公園などの数多くあるオープンスペースを利用したモデルを最終的に目指していきたい。また、図―3 には述べていないが、現実のオブジェクトを用いることも検討していきたい。材料の点で言えば、砂などを用いて図―3 のモデルやその改善モデルが成り立つことのであれば、公園などで実施することも可能になる。さらに、図―3 のモデルとしては採用していないが、他人が作ったオブジェクトを配置して、その写真を撮るといったモデルもオブジェクトを作ることではないにしても、創造性を発揮する可能性を感じている。この場合、写真を見て、刺激を受けて、オブジェクトを配置して、写真を撮るというサイクルが発生するかもしれない。このモデルについても今後検討していきたいと考えている。

参考文献

1)Web AR Lab（2024.5.27）「まちづくりの AR 活用最新事例 10 選と活用のメリット 3 つを紹介」https://webar-lab.palanar.com/news/town-development-ar/最終アクセス 2025 年 1 月 15 日
2)愛甲哲也、淺川昭一郎(2007)「都市の緑地における犬連れ利用者の実態と意識」『ランドスケープ研究』70(5)pp515-518、日本造園学会
3)ジュリア・キャメロン(2017) 菅靖彦訳『新版ずっとやりたかったことをやりなさい』サンマーク出版
4)中小路久美代、山本恭裕、川嶋稔夫、木村健一(2015)「ミュージアムにおける触発の連鎖としてのコレクティブクリエイティビティ」『人工知能学会第 29 回全国大会』pp1-4
5)矢野正晴、柴山盛生、孫媛、西澤正己、福田光宏(2002)「創造性の概念と理論」『NII TechnicalReport』001J、pp1-53、NII
6)鹿毛雅治(1994)「内発的動機づけ研究の展望」『教育心理学研究』42(3)、pp345-359 日本教育心理学会

既成市街地における敷地整序型土地区画整理事業の運用に関する研究
ー 射水市放生津地区および飯塚市飯塚本町東地区を事例として ー

立命館大学大学院理工学研究科　池田　怜央
立命館大学理工学部　岡井　有佳

1.研究の背景と目的

現在、日本では少子高齢化が進行し、税収の減少と社会保障費などの増加により地方自治体の財政は圧迫され、インフラや行政サービスの維持管理を行うことが困難になると予想されている[1)]。この現状に対して行われている手法が、人口や都市機能を中心市街地等に集約して、各種自治体の行政サービスやインフラの維持管理に掛かる費用を抑えることを目的としたコンパクトシティの形成である[2)]。しかし、既成市街地では、低未利用地や空き地、空き家が点在するスポンジ化が発生している。スポンジ化は、人口が減少する中でも都市の規模が変化しなかったことが大きな原因となっており、今後も少子高齢化の影響により増加することが予想される[3)]。さらに、既成市街地では、密集市街地が形成されていることも課題となっている。このような課題を解決するため、既成市街地の再編が必要となる。

既成市街地の再編の方策の1つとして挙げられるのが小規模区画整理事業である。小規模区画整理はスポンジ化や住宅の密集が生じている場所に対してピンポイントかつ、必要とする規模を最小限に柔軟に行うことができ、従来の区画整理よりも事業期間が短いことや地権者が比較的少人数で合意形成が図りやすいことが利点とされる[4)]。

そこで本研究においては、小規模区画整理事業の中でも敷地整序型土地区画整理事業に着目し、事業の経緯から事業後の土地利用までの運用実態を把握することで、小規模区画整理の効果や課題を明らかにし、既成市街地の再編に寄与することを目的とする。

2.小規模土地区画整理事業

2－1小規模土地区画整理の現状

土地区画整理事業は、人口増加期や高度経済成長期において、大規模な市街地開発や宅地開発といった新たな土地利用に向けて行われていたが、既成市街地におけるスポンジ化や密集市街地の解消に向け、小規模な土地区画整理事業の実施が推奨されるようになった[(1)]。国土交通省は2016年11月に、小規模で柔軟な土地区画整理事業の活用ガイドライン[5)]（以下、「ガイドライン」とする）を公表した。ガイドラインでは、主に空間再編賑わい創出事業と敷地整序型土地区画整理事業の2点を主に推奨している。

2－2敷地整序型土地区画整理事業

敷地整序型土地区画整理事業は、一定の基盤整備がなされた既成市街地内で早急に土地の有効活用を図ることが必要な地区やスポンジ化・建物の過度な密集が起きている地区に対して、換地手法を用いて土地の整序を図ることを目的とする。土地区画整理事業運用指針[6)]においては、一定の条件のもと基盤整備がなされている大都市等の既成市街地内の地域で、小規模かつ不整形で散在する空地、駐車場等の低未利用地の集約化を図り、有効利用のために行うものとしている。また、従来型の土地区画整理事業において存在する技術的基準の運用に従わなくても、一定の公共施設の整備を行えば、規則を弾性的に活用ができる土地区画整理事業としている。これは土地区画運用指針におけるただし書を活用することによって可能となっており、事業範囲を敷地界で設定可能となる点、公園の設置義務や道路の拡幅の規則が緩和される等が挙げられる。事業の実行のハードルを下げるとともに事業における合意形成や事業期間が短くなり、空き家や駐車場等の低未利用地の点在が進行する地域や、道幅が4m未満で活用が今後見込めないような既成市街地においてを早急に整備することが可能となる。

2－3既成市街地[(2)]での土地区画整理事業の実施状況

令和6年度土地区画整理年報[7)]をもとに小規模土地区画整理事業の実施状況の分析を行った。国土交通省が推奨する1.0 ha程度という規模[5)]をもとに、本研究では1.0 ha以下の規模から行われている事業を対象とする。その結果、2000 年以降は敷地整序型土地区画整理事業を採用しているものが多く、小規模な区画整理として実績のある事業であることが分かった。この事実を踏まえ、本研究においては敷地整序型土地区画整理事業を研究対象とした。1955年から 2024 年の期間で、敷地整序型土地区画整理事業は既成市街地で75件行われており、施行中が20件、事業完了が55件となっている[7)]。その中から「事業が完了し、小規模の基準とした1.0 ha以下か」、「事業後の土地に都市機能誘導区域で設定される子育て支援施設のような公共施設や商業施設のような都市機能として必要なものが設置されているか」の2点を選定基準とする。この結果対象地は「射水市放生津地区」、「門真市上島地区」、「飯塚市飯塚本町東地区」、「新宿区富久町地区」の4地区に絞られた。この4地区から、人口規模が大きく、コンパクトシティ形成という目的と合致しない「新宿区富久町地区」と、土地区画整理事業後に、整序した土地が活用されていない[8)]「門真市上島地区」を候補から除外した。これより、今回の研究対象地を「射水市放生津地区」、「飯塚市飯塚本町東地区」の2つの地区としている。対象とした2地区にはヒアリング調査[(3)] [(4)] [(5)]を行った。

3.敷地整序型土地区画整理事業を活用した取り組み

3－1射水市

放生津地区は射水市の海岸部に位置し、漁師町として栄えてきた。「ウナギの寝床」と呼ばれる間口の狭い町家が多

い地区であり、建物同士が密集し、2010 年には地震等における火災被害が懸念される場所として国土交通省により「重点密集市街地」に指定された。この地区では、老朽化した建物が多く存在し、空き家も増加傾向であり、早急な対処が必要となっていた。しかし、地区内の道路が 4m 未満であり、建て替えが不可能で、今後の活用が見込めない状態となっていた。

土地区画整理事業の検討においては、道路幅員を 6m にすると、公共減歩が大きくなり、合意形成などにおいて多くの時間を要することが懸念された。また、従来の土地区画整理事業よりも費用を抑える手法が検討された。これらの現状を踏まえて、敷地整序型土地区画整理事業と、密集住宅の除却においては住宅総合市街地整備事業を用いる事となった。ただし則を有効的に活用することにより、公園を未設置とし、道路は 4m 以上とすることで、公共減歩を最小限とした。また、事業に賛同する地権者のみで、柔軟な区域界の設定を行うとともに、事業区域を小規模化することで事業費を抑えている。

事業の施行者としては新湊都市開発株式会社（以下、「新湊都市開発」とする）と射水市が共同で施行する形となっており、公募によって民間企業は選定された。小規模区画整理事業として実績があることが選定された理由の一つである。事業対象地の主要道路を基準として 6 つのエリアに分け、小規模かつ段階的に土地区画整理事業を推進した[6]（図 1、表 1）。

図－１　地区の位置と名称

出典：著者作成

表－１　各地区における事業面積[7]

奈呉町第一街区	中町西部	中町東部	山王町	四十物町
約 0.78ha	約 0.46ha	約 0.27ha	約 0.32ha	約 0.66ha

出典：著者作成

まず、射水市と新湊都市開発が主体となり、事前に地権者らとどのような整備を行うか等の方針について話し合う勉強会が行われた。この勉強会の場を通して、中町西部地区と奈呉町第一地区が事業に対して賛同する地権者が多く、比較的合意形成が図りやすいことが把握できた。そのため、2010 年に中町西部地区、2012 年に奈呉町第一地区で事業が着手された。2 地区では、土地区画整理事業の移転先として、住宅総合市街地整備事業で整備した都市再生住宅を設定し、高齢者の住居を確保した。都市再生住宅は新湊都市開発が土地の買収を行い、建設された共同住宅の部屋を射水市が 20 年間借り上げる形となっている。1 階部には NPO 法人によって運営されるデイサービス施設が設置された。また、残りの地区の地権者も都市再生住宅に移移転することが可能であり、事業全体におけるスムーズな合意形成と、短期間での事業完了に貢献した（図 3）。

図－2　建設された都市再生住宅

出典：著者撮影

2 つの地区で都市再生住宅を建設後は、2015 年に山王町地区、2017 年に四十物町地区、2020 年に中町東部の順で事業が行われている。この 3 地区では、敷地整序型土地区画整理事業を同様に採用し事業を行い、道路の拡幅、宅地の創出を行った。各地区の事業期間は平均して約 5 年であり、従来の土地区画整理事業に比べると短期間となっている。

また、区画整理を行うことによって登記が整えられた。この地区では地権者が実際の登記上の土地よりも多く私有地化している状態であったため、事業によってその点が整序され、その土地を保留地として事業の資金源にすることができた。

人口の減少については事業地区全体で高齢化の影響が現状続いているため完全に食い止めることはできていないが、人口の減少率については、整備を行う前よりは減少しているため、この点についても事業自体に効果があったといえる[3]。

表－２　事業による筆数の変化

	奈呉町第一街区	中町西部	中町東部	山王町	四十物町
整備前	173 筆	75 筆	47 筆	36 筆	79 筆
整備後	52 筆	19 筆	7 筆	14 筆	32 筆
増減	−121 筆	−56 筆	−40 筆	−22 筆	−47 筆

出典：著者作成

課題としては、合意を得ることができた地権者のみで事業を行うために柔軟な区域界を設定しているため、最終的な換地の際に、宅地にするには狭いような扱いにくい土地ができてしまった点が挙げられる。そのような土地は将来的な土地活用で有効に活用されず、結果的に低未利用地となるリスクがある。

３－２飯塚市

飯塚本町東地区は飯塚市の中心市街地の一角である。飯

塚市はかつて炭鉱で栄えていたが、閉山してから徐々に活力が低下していた。事業地区周辺では、郊外型大規模小売店の進出によって飯塚本町の商店街全体において空き店舗が目立つ状況となっていた。さらに、2008 年に今回の事業対象地を含む 0.4ha が火災により焼失し、0.2ha は自主再建されたが、その他半分は低未利用地となっていた。また、火災による低未利用地以外にも今回の事業区域内の 6 割を 0.01 ha未満の小規模な宅地が占めており、道路も 4m 未満のものが多い状況であった。火災によって広大な低未利用地が発生したことによって、周辺の商店街を含め地区全体が衰退に拍車をかける状態となっており、早急な対応が必要となる状況であった。しかし、このような状態でありながら、資金的な面や従来の土地区画整理事業の手法では、大きな再編を行うことができない状況となっていた（図 4）。

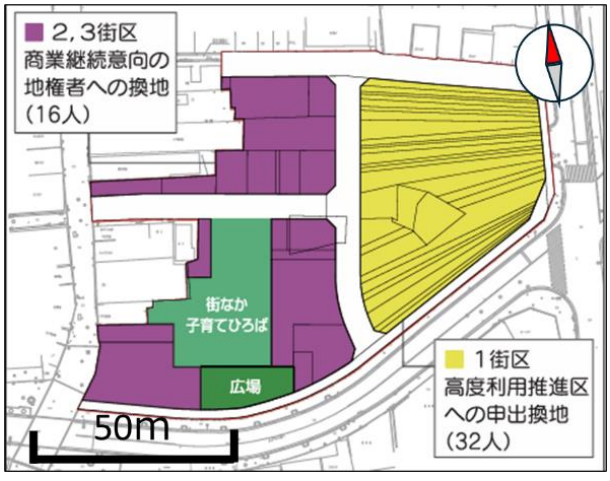
図−3　事業の火災被災地場所
出典：著者作成

2010 年に飯塚市が市町村合併を機に策定した飯塚市中心市街地活性化事業の 1 つとして本事業が行われることとなった。本事業を行うにあたり、当時の飯塚市に土地区画整理事業を取り扱うことが可能な専門の課などがなかった。そのため、施行者は飯塚市となっているが、UR 都市機構（以下 UR とする）に業務委託している。

事業を行う前に説明会を飯塚市と UR 共同で主催して、複数回行い、地権者の意向を調査した。事業自体に対しては地区内の地権者から反対意見等は出ることがなく、事業地区が再編されることに対して、地区周辺の改善を期待する声が多く聞かれた [4]。説明会で事業の協議を行い、敷地整序型土地区画整理事業を採用することになった。主な理由は 2 点である。まず、事業に積極的ではない地権者や火災時に自主再建を行った地権者を除き事業地区を定めることが可能な点である。これにより、早急に事業に取り掛かることが可能となった。次に、公園・緑地の未設置が可能となる点である。事業地区周辺に公園があり、ただし則の規定の緩和によって設置義務をなくすことが可能となり公共減歩を減らすことにつながった。

換地計画に当たっては、地区内の各地権者の将来的な意向に沿ったエリア分けを行った。商業を行いながら、住み続けたいという意向を持つ住民には「商業ゾーン」（2、3 街区）に換地を行い、そのエリアで商業を行うことができるようにした。一方で住み続ける意向がない地権者の土地を「居住ゾーン」（1 街区）に集約換地することによって、共有化された 1 つの敷地を生み出し、そこに民間企業を誘致することでマンションの建設を行った。マンション建設に関しては優良建築物等整備事業を活用することで事業費の補助金を得ることが可能となった（図 5）。また、集約換地によってできた土地を民間企業に売却することによって、事業における資金確保を行うことができている。

図−4　事業前の地区状況
出典：UR 提供資料より著者作成



図−5 事業後の地区状況の変化
出典：UR 提供資料より著者作成

事業地区内の地権者は 62 人となっているが、借地人などを合わせると今回の地区では 100 人を超える関係者がいる事業となった。高度利用推進区への集約換地へは 32 人の地権者が申出をしており、そのうち 2 件は建物床等価交換を行った。また、事業地が減価補償地区であったため、事業計画決定の時点で飯塚市が宅地価格の減価格に相当す

る従前地の買収を行うことで、減価補償費が発生しないようにしている。事業では13筆を買収した。

また、エリアの中に子育て世代の定住促進として飯塚市が施行者となり、「街なか子育てひろば」が設けられた。本事業で設置される前に別の場所で子育て支援施設を仮設で設け、子育て支援施設の需要がこの地域であるかの調査を行った。一定の需要が見込めたことから本事業地区内に施設として設置にすることになった（図6）。

本事業の効果としては、用途に応じたエリア分けや集約換地を活用したことによって地権者のニーズに合った換地が可能となったことが挙げられる。合意形成も円滑に行うことができ、約3年半という施行期間で完了している。また、マンションの入居率も高く、まちなかの人口増加に寄与している。課題としては、マンションや子育て支援広場以外の土地において、駐車場や空き地が点在するような状態となっており、今後活用されず低未利用になる可能性があることが挙げられる(5)。

図−6　建設されたマンションとまちなか子育て広場
出典：著者撮影

4. おわりに

今回の研究対象とした2事例から、早急に対応が必要な課題や空き家・空き地などの低未利用地に対して、敷地整序型土地区画整理事業の活用により、迅速な対応が可能となった。さらに、他事業・他制度を組み合わせる形で行うことで敷地整序型土地区画整理事業による効果を高めることにつながった。

射水市放生津地区における事例においては、対象とする事業地区を一定の規模で区分けし、合意形成を得ることができた地区から段階的に事業を行うことにより、合意形成や事業全体をスムーズ実施した。土地利用についても都市再生住宅の建設により高齢者の住居の確保や最終的に新たな住民を呼び込むことが可能な宅地が創出されている。

飯塚市飯塚本町東地区の事例においても、火災跡地を含んだ事業地区で小規模な区画の中で事業を行うことにより、短期間での事業完了を行うことが可能となった。敷地整序型土地区画整理事業を行うにあたり、高度利用推進区を設置することによって、地権者の将来的な土地活用のニーズに合わせた換地が可能となった。さらに、高度利用推進区に民間企業の誘致を行い、マンション建設を行うことによって、まちなかへの居住促進に貢献している。また、地区内に子育て支援施設を設置することによって、ファミリー層が訪れる場所になったといえる。

敷地整序型土地区画整理事業における課題としてあげられるのは、事業後の土地活用についてである。事業範囲を柔軟に定めることができる一方で、整序の際に扱いきれない狭小な土地が生まれてしまうことや、活用が計画段階で曖昧な土地については、最終的にうまく活用しきれていない現状がある。これより、事前の計画などをより入念に行うことや明確な用途の設定が、重要になるといえる。現状の課題をうまく解消することにより、さらに敷地整序型土地区画整理事業は、既成市街地の再編を推進する手法としては有効なものになると考えられる。

【補注】

(1)国土交通省がガイドラインを発表する以前から敷地整序型土地区画整理事業や区画整理などの手法を用いた事業は行われている。
(2)都市計画法に基づく1haあたり40人、人口3000人以上が生活する地域とする。
(3)射水市役所、2024/9/17に対面にて実施
(4)UR都市機構、2024/11/8にZoomにて実施
(5)飯塚市役所、2024/11/29に対面にて実施
(6)図1はあくまで事業の対象範囲であり、合意を得られない地権者を除いているため、事業が可能となった地区の範囲とは異なる。
(7)現在も事業が進行中であるため、6地区のうち奈呉町第二街区を今回は対象地から除外している。

【参考文献】

1)厚生労働省(2015)、「日本社会の直面する変化や課題と今後の生活保障のあり方」、pp.155-160
2)国土交通省(2019)、「第9回都市計画基本問題小委員会資料ーコンパクトシティ政策について」、p.7
3)国土交通省(2017)、「第30回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会資料ースポンジ化について」、p.2
4)国土交通省HP、「小規模で柔軟な区画整理　活用ガイドラインの策定について〜都市のスポンジ化地区における誘導施設整備のための集約換地等の市街化整備手法」、https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000066.html、2024.12.01
5)国土交通省(2016)、「小規模で柔軟な区画整理活用ガイドライン〜都市のスポンジ化地区における誘導施設整備のための集約換地等の市街地整備手法〜」、p1
6)国土交通省(2024)、「土地区画整理運用指針」、pp.24-30
7)公益財団法人区画整理推進機構(2024)、「区画整理年報」、pp.1-25
8)光亜興産株式会社 HP、「門真市内のまちづくり」、http://www.koakosan.co.jp/planning/results1.html 、2025.6.15

都市空間に表出するジェンダー問題への課題と対応策に関する考察
ー　スウェーデン・ウメオ市「Gendered Landscape」を対象に　ー

日本都市技術株式会社　久保田　夏樹
龍谷大学政策学部　　阿部　大輔

１．研究の枠組み
１−１. 研究の背景・目的

現在ジェンダー平等を実現する都市計画・都市デザインの必要性ならびにその方法が検討されている [1]。本稿が対象にする公共空間の利用におけるジェンダー平等については、物理的な環境の改善よりも安全な場所と危険な場所がどのように構築されるかを解明することが重要であるといわれている [2]。日本ではこれまで防犯に配慮した環境整備が行われており [3]、物理的な環境の改善によって空間の安全性が確保されてきた。一方で公共空間の利用の不平等に視点を置く都市政策は不在である。世界的にみても、ジェンダー問題を都市政策の枠組みで改善しようとする取り組みは稀少である。

そこで本稿は、ジェンダー平等をめぐる政策の世界的動向を整理するとともに、スウェーデンのウメオ市が 2009 年から展開している「Gendered Landscape」（都市空間におけるジェンダー問題を可視化する取り組み）に着目し、その枠組みならびに具体的な措置を明らかにすることを目的とする。ウメオ市の経験から、公共空間の利用を制限するジェンダーの諸問題（性別役割分業等）や都市構造を是正することが都市空間におけるジェンダー平等の実現にどのように貢献しうるのかを考察する。

１−２. 先行研究の整理

公共空間の利用時のハードルを「安全性」に着目した研究として東京都の公園や道路で発生した脅威事案の実態を公園の接道性の関係から分析した蜂須ら(2022)[4] がある。Gendered Landscape を対象とする研究には、ジェンダー平等の問題を共有する主要な取り組みであるツアーの概要を取り上げた Sandberg ら(2016)[5]や、個別事例の空間設計に着目した Hellgren (2019)[6]の研究がある。しかしながら、公共空間の利用の課題をジェンダー問題として捉えている研究は不在である。本稿はジェンダー問題が現れる要因となる諸問題や都市の性質を考察する点に新規性がある。

１−３. 研究の方法

2 章で公共空間の利用のジェンダー問題に関する先行研究を中心に取り上げ、世界的な議論の現段階を把握する。3 章でスウェーデンのジェンダー平等に関する政策と目標からジェンダー平等政策の視点を整理する。また国で行われている統計調査からジェンダー問題を考察する。4 章でスウェーデンのウメオ市の「Gendered Landscape」を対象に、取り組みがどのような不平等の解消に繋がるのか、都市計画分野で取り組む意義を考察する。ウメオ市の「Gendered Landscape」に関連する文書を分析し、ジェンダー平等の問題を都市計画の問題として取り組む手法・着眼点を考察する。また、ウメオ市の公共空間におけるジェンダー問題の研究を行う Linda Sandberg 氏(ウメオ大学)と、ウメオ市のジェンダー平等の政策を担当する Annika Dalen 氏(ウメオ市)にオンラインでインタビューを行った。(実施日 2024 年 12 月 20 日、2025 年 1 月 24 日)

２．世界的な議論の現段階
２−１. 公共空間におけるジェンダー問題の所在

図 1 は、国際機関の発行する文書と先行研究を用いて、空間利用におけるジェンダー問題とその要因を整理したものである(図 1)。公共空間の利用におけるジェンダー問題とは、都市空間の利用の制限である。自宅から離れた場所での公共交通機関の下車、遠回りなどが挙げられる。利用の制限は賃金の良い夜間の職業への就業や安価な交通手段の利用の制限に繋がる。

２−２. 公共空間におけるジェンダー問題が起こる都市空間

地理学の分野では、危険な場所が女性の中でどのように認識されているかという点が着目され、調査の対象にされてきた。その中で女性の公共空間でのハラスメントの被害や男性に対する恐怖を感じる要因には、身体的な弱さだけでなく地理的な要因があることを明らかされてきた(1)。女性が危険であると感じる場所は、公園や森林など行動が規制されていないと考えられる場所や他人の目に触れず襲うことができる場所である。照明の暗さや建築物の設計は被害を助長する要素とされている(2)。また都市の面的に広がる問題に対しても着眼がある。ジェンダー問題が生まれる都市の特徴として社会的な統制が無い都市・間接的な監視が無い都市が挙げられている。間接的な監視の不十分な都市の要素として、公共交通機関の職員数が減少している都市や裕福な住宅団地、居住年数の短い居住者が多い都市が挙げられている (3)。

２−３. 公共空間におけるジェンダー平等の問題の要因となる社会の権力構造

空間利用の不平等が起こる要因には、社会の権力構造にも要因があるとされている。女性は昼間公共空間を自由に利用できるが、夜間は男性が占有するため外出しづらい傾向にある。この時間帯ごとの利用者の性別の偏りを生む原因として、昼間は女性や高齢者、子どもなど利用者層が多様であるが、夜間になると男性が退勤し、女性は家事や育児のために自宅に戻るため、公共空間に占める男性の数は多くなる点が挙げられている。空間利用におけるジェンダー問題の要因には、性別役割分業の定着をはじめとする社

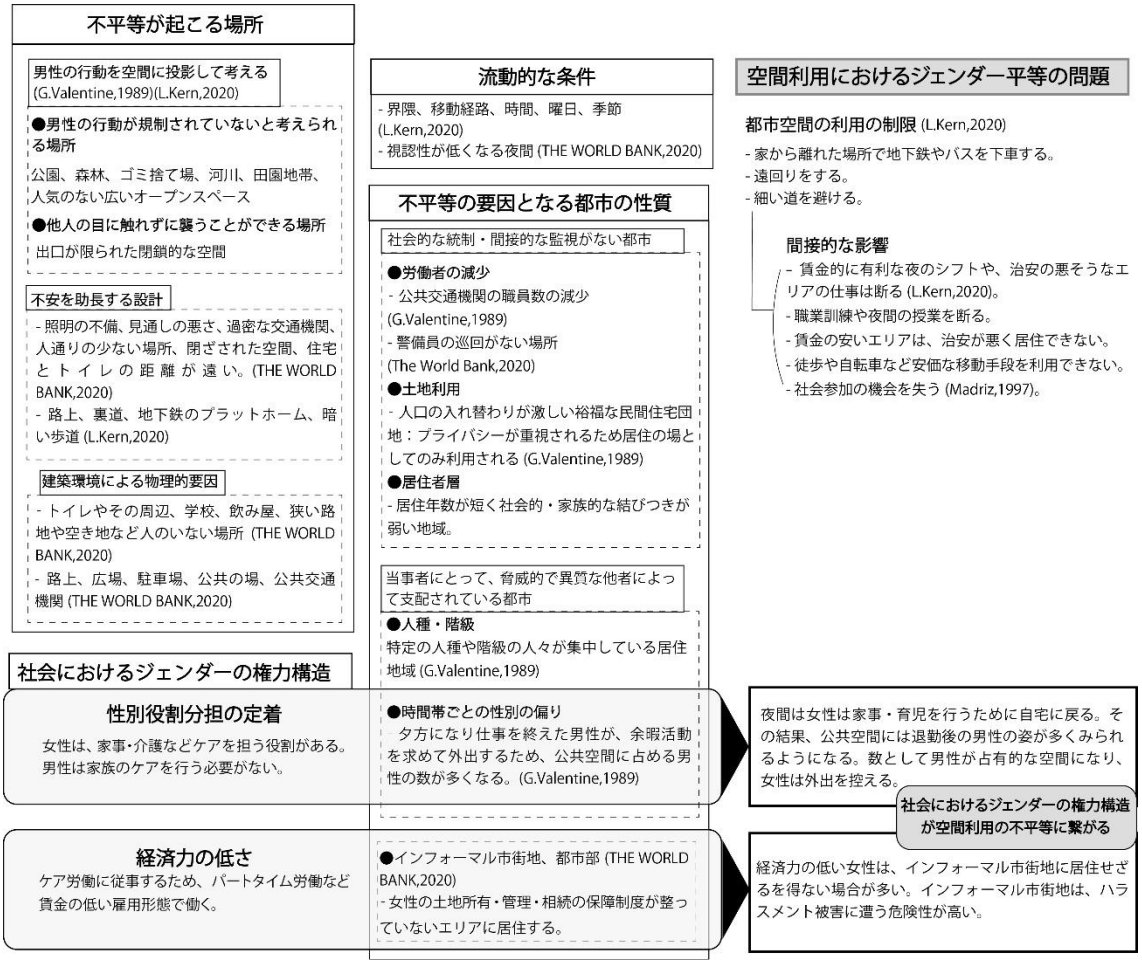


図１ 公共空間の利用におけるジェンダー平等の問題の要因　出典：参考文献 1) 7) 8) 9) をもとに作成

会におけるジェンダーの権力構造が都市の性質を変化させてきたことにあると指摘されてきた[4]。

３．スウェーデンのジェンダー平等政策の視点

３−１．都市計画に関するジェンダー平等の目標と課題

スウェーデンの都市計画業務を行う住宅・建設・計画庁は、県行政委員会とジェンダー平等の観点から都市や都市周辺環境の安全性を強化するための手法の開発を行っている。犯罪被害の防止に加え、女性がリスクを感じる空間への対処にも着眼がある。公共空間利用時の不安の度合いに男女で違いがあり、多くの女性がハラスメントの危険性を予測していることが指摘されている[6]。公共空間の利用の改善にあたっては、女性が感じるハラスメントの危険性を予測することが、主たる対応策である。

３−２．統計調査からみる都市空間におけるジェンダー問題

３−２−１．ジェンダー平等に着目した統計調査

スウェーデン統計局は、ジェンダー平等の観点から統計情報を収集しており、国レベル・地域レベルの都市計画の基礎となる重要な統計として扱われている[7]。ジェンダー平等に関する統計は「ジェンダー統計(Gender statistic)」として、生活環境（Living Condition）の分類に含まれる[8]。この統計は、スウェーデンの男女平等庁の分類した 6 の小目標に分類されており[9]、すべて男女別で算出されている。

表１ スウェーデン統計局のジェンダー平等に関する統計

場所	16〜79歳の場所別のハラスメント被害者の割合
	16〜79歳の場所別の脅威にさらされた人の割合
	18歳以上の被害者の犯罪の場所別の暴行の報告件数
	犯行場所別の強姦の報告の割合
行動の制限	居住地の周辺で深夜に外出する際に危険を感じる人の割合
	犯罪に遭う懸念から別のルートや交通手段を頻繁に選択する人の割合
被害の状況	被害に遭うことへ不安に感じる人の割合
	強姦されたり性的暴行を受けたりすることに不安を感じる人の割合
	16〜84歳の世帯形態別のハラスメント被害者の割合
	16〜79歳の加害者との関係別のハラスメント被害者の割合
	16〜84歳の家族状況別の脅威にさらされた人の割合
	16〜79歳の加害者との関係別にみた脅威にさらされた人の割合
	16〜84歳の性犯罪被害者の割合
	妊婦健診時に暴力を受けたかどうか質問を受けた女性の割合
	ハラスメント被害の報告数の女性の割合
	女性に対するハラスメントの報告件数
	18歳以上の被害者との関係別のレイプ報告の割合
	18歳未満の若者の売春被害、売春行為の報告件数
	18歳以上の被害者の性犯罪の報告数の割合。
	犯罪別の起訴件数の割合。

出典：参考文献 13) をもとに作成

３−２−２．都市空間とジェンダー平等に関連のある統計

公共空間の安全性の向上に対応する国のジェンダー平等の目標として、「男性による女性への暴力を止める」が挙げられている(表 1)。多くの都市部では、人々に不安を感じさせるような環境が設計されており、その結果、活発な市民として地域生活に参加する可能性が損なわれているという問題意識によるものである[10]。

ジェンダー統計にも「男性による女性への暴力を止める」の目標に関連する統計がまとめられた項目がある。この項目には 15 の統計が含まれており、家庭や公共空間でのハラスメント被害に関する統計がある。場所別で統計がとられている点に特徴がある。

（1）犯罪に遭うことへの懸念から別のルートや交通手段を選択する人の割合

別のルートや交通手段を選択する人の割合は、女性のほうが高く、30%前後で推移している(図 2)。一方で、増減の時期に性別の差はなく、2014 年まで減少傾向にあったが 2016 年までに大きく増加している。上昇率は女性のほうが高く 2014 年から 2016 年にかけて約 10%増加している。

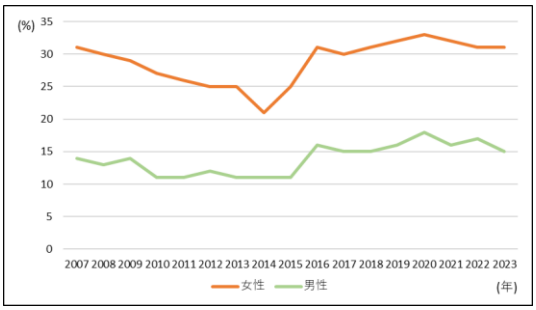


図２ 犯罪にさらされる懸念から別のルートや交通手段を頻繁に選択する人の割合 出典：参考文献 14) をもとに作成。

（2）深夜に外出する際に危険を感じる人の割合

居住地の周辺で深夜に外出する際に危険を感じる人の割合は女性のほうが高い(図 3)。ルート選択と同様に 2014 年から 2016 年に男女共に約 5%上昇している。2020 年から 2023 年にかけて減少傾向にある。

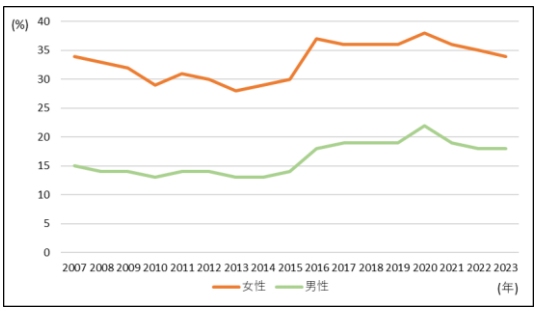


図３ 犯罪にさらされる懸念から別のルートや交通手段を頻繁に選択する人の割合 出典：参考文献 14) をもとに作成。

4．スウェーデンのウメオ市の取り組み

4－1.ウメオ市の「Gendered Landscape」の内容

4－1－1. Gendered Landscape の目的

ウメオ市では都市空間と関わるジェンダー平等の取り組みとして、2009 年に市内をめぐるガイド付きツアー「Gendered Landscape」が初めて企画された。「Gendered Landscape」ツアーは、ウメオ市の様々な場所をめぐり、ジェンダー平等に関する議論を行う取組である。ツアーの目的は、参加者に統計情報を現実問題として認識してもらうこと、ジェンダー平等に向けた取り組みの具体的な効果を示すことと[11]、取り組むべき問題を可視化し、問題として議論することにある[12]。

写真１ ツアーの様子
出典：参考文献 19) より引用

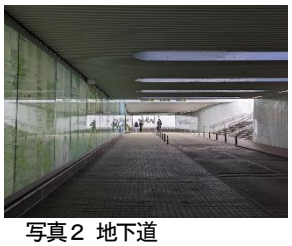


写真２ 地下道
出典：参考文献 20) より引用

4－1－2. ツアーでの議論の意義

約 2 時間で実施されるツアーには、チェックポイントと呼ばれるバスを停車させて議論する場所が 24 か所ある。チェックポイントの特徴は、成功事例のみではなく問題のある場所も紹介する点にある。問題のある場所では、光が届かず暗い、見通しが悪いなどの設計上の課題のみを指摘するのではない。経済面、無償の家事の負担、暴力を受けた経験などのジェンダー不平等に関わる体験、様々な条件が、行動や空間の利用、空間に対する感じ方にどういった影響を与えるのかという点を議論する[13]。女性運動や LGBTQ の問題で歴史的に重要な場所もチェックポイントに選定されており、ウメオの歴史的な視点からも議論されている。これは、様々な場面で女性が長年男性と同等の権利を持っていなかった事実を振り返ることが重要であるという考え方のもとにある[14]。歴史を振り返ることで、女性が男性と同等の権利を獲得するための行動の在り方と結果を議論することに繋がる[15]。

4－1－3. チェックポイントのジェンダー平等の視点

他のユニークなチェックポイントとして、モニュメントや壁面のデザインによってジェンダー平等の重要性を伝える場所や、ジェンダー問題の解消を図るため空間・計画の設計を行った事例を紹介する場所が 7 か所ある。また施設内での取り組みの紹介、問題提起を行う場所もある。

4－2. チェックポイントでのジェンダー平等の議論

4－2－1. 空間・計画の設計

空間・計画の設計を紹介するチェックポイントでは公共空間の安全性や利用のしづらさを改善する設計を紹介する場合が多い。駐車場(Nanna Parking Lot)・公園(Årstidernas Park)では、公共空間の安全性の低さが指摘されていた。再整備の際に女性への聞き取り調査やワークショップを行い危険に感じる場所や利用時のハードルを調査し、空間設計に反映させており、そのプロセスも紹介されている。

4－2－2. 施設での取り組み

施設での取り組みでは、シェルターや LGBTQ の人々の

コミュニティスペースなど施設の機能や運営する組織の紹介が行われる。施設の役割だけでなく、施設の利用ルールが変更された事例も紹介されている。市内のスタジアム(Umeå Energi Stadium)では男女に関わらずスタジアムの利用時間を選択できるようになり、スポーツを行う女性の増加にも繋がったと評価されている。

4-2-3. 問題提起

問題提起を行うチェックポイントは、性別役割分担意識や男女の教育の差が引き起こす社会問題に対して議論が行われている。また空間の利用時のハードルではなく、その場所を通してどのようなジェンダー問題が見えるか議論するポイントとなっている。歩行者天国・通りでは、女性の消費行動に着目し、性別役割分担意識によって女性は家事をすることが多いため、消耗品を購入することが多く、自由な消費行動が制限されていることが指摘されるなど幅広い議論が行われている。

5. 結論

5-1. 設計上の課題への対応と、都市の性質への指摘

世界的な議論では、公園やオープンスペースなど男性の行動が規制されていない場所、照明の暗さや幅員の狭い通りなど設計上の課題など、個別の空間の問題が点的に指摘されている。それに対し国際機関の発行する文書では、設計時の様々な配慮を提案されてきた。個別の空間の問題に加えて、社会的な統制・間接的な監視がない都市と「都市の性質」も空間利用の不平等が起こる要因となると指摘されている。都市の性質は、地区の土地利用や人口動態の変化など面的な課題である。スウェーデンでは公共空間の利用のジェンダー不平等を、統計調査という形で可視化している。特に全国安全調査では、都市規模や社会経済の脆弱性と関連した犯罪被害の統計を作成し、都市の性質がどのような形でジェンダーの不平等に影響を与えているのかを示すものになっていると考えられる。スウェーデンのウメオ市の取り組み「Gendered Landscape」は、全国安全調査のような統計調査から見えた問題が具体的にどの空間で起こっているのかを議論する取り組みである。

5-2. 社会に定着した権力構造による問題への対応

スウェーデンのウメオ市は「Gendered Landscape」ツアーで様々なチェックポイントを周り、性別役割分業等の社会における権力構造が空間にどのように表出しているかを参加者と議論している。実際の都市空間を通して議論することで、都市空間のジェンダー問題がどのような形で表出しているかという議論に発展させられる。これによって個別の空間への対応ではなく、都市全体の課題の対応策を検討することが可能になると考えられる。

補注

(1)参考文献2)を参照。
(2)同上。
(3)同上。
(4)同上。
(5)参考文献11)を参照。
(6)参考文献12)を参照。
(7)参考文献13)を参照。
(8)同上。
(9)男女平等庁が設定するジェンダー平等の小目標は以下の6点である。
1.権力と影響力の平等な分配(Equal division of power and influence)
2.経済的な平等(Economic equality)
3.教育の平等(Equal education)
4.無償の家事・介護労働の平等な分配(Equal distribution of unpaid housework and care work)
5.健康の平等(Equal health)
6.男性による女性への暴力を止める(Men's violence against woman must stop)
(10)参考文献11)を参照。
(11)参考文献16)を参照。
(12)参考文献17)を参照。
(13) 参考文献18)を参照。
(14)同上。
(15)同上。

参考文献

1)The World Bank(2020)「HAND BOOK FOR Gender-Inclusive Urban Planning Design」
2)Gill Valentine(1989)「The geography of women's fear」『The Royal Geographical Society』 Vol. 21, No. 4, pp. 385-390
3)警視庁子ども・女性の安全対策に関する有識者研究会(2017)「警視庁子ども・女性の安全対策に関する有識者研究会提言書」
4)蜂須 康介, 雨宮 護, 樋野 公宏(2022)「公園における子供・女性を被害者とする脅威事案の発生実態および接道性との関連」『都市計画論文集』,Vol.57,No.3,pp.1447-1452
5) Sandberg, Linda; Rönnblom, Malin（2016）, "Imagining the ideal city, planning the gender-equal city in Umeå, Sweden", *Gender, Place & culture*, Vol. 23, no.12, pp.1750–1762
6) Hellgren , Klara (2019), "Teenage Girls'Public Places-A Case Study of Frizon in Umea", Swedish University of Agricultural Science
7) Madriz , Esther (1997), "Nothing Bad Happens to Good GirlsFear of Crime in Women's Lives", University of California Press
8) Kern , Leslie (2019)「Feminist City: Claiming Space in a Man-made World」(レスリー・カーン『フェミニスト・シティ』(東辻賢治郎・訳)、晶文社、2022)
9) Pain, Rachel (1997), "Social geographies of women's fear of crime", *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol.22, No.2, pp.231-244
10)The Swedish National Board of Housing, Building and Planning, Demografi och sociala värden
https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/nationella-mal/demografi/ 最終閲覧日 2024年12月10日
11)The Swedish National Board of Housing, Building and Planning(2010), *Vidga vyerna Planeringsmetoder för trygghet och jämställdhet*
12)VINNOVA, "Urban Girls Movement"〈https://www.vinnova.se/en/p/urban-girls-movement/〉最終閲覧日 2024年12月24日
13)Statistics Sweden, "Living Condition"
〈https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/levnadsforhallanden/〉最終閲覧日 2024年12月9日
14)Statistics Sweden, Tabell 6.3 - Personer som mycket eller ganska ofta väljer annan väg eller färdsätt på grund av oro att utsättas för brott efter ålder. År 2007 - 2024
15)Statistics Sweden, Personer som känner sig otrygga vid utevistelse sent på kvällen i det egna bostadsområdet efter ålder. År 2007 - 2024
16)Umea kommun, About The gendered landscape
〈https://genderedlandscape.umea.se/in-english/〉最終閲覧日 2024年12月30日
17)Umea kommun, Vad är Gendered landscape?
〈https://genderedlandscape.umea.se/om/〉最終閲覧日 2024年12月30日
18) Umea kommun(2019), Kön, makt och politik!
19) IURC-LA(2023), CASE STUDY UMEÅ (SE) – PUNTA ARENAS (CL)
20) Lily Scarponi (2023), The Gendered City Methods and techniques for urban and spatial planning and design

戦後都市開発地区の保全に関する研究
ー オランダの復興地域遺産を対象に ー

株式会社オリエンタルコンサルタンツ　石黒 壮真
龍谷大学政策学部　阿部 大輔

１．はじめに
（１） 研究の背景と目的

近年、近代建築や近代化遺産への注目の増加がみられるように、戦後の建造物の文化財登録拡大に向けた動きがある。その中には、団地や防火帯建築といった戦後都市開発地区に関連したものも対象になりつつあり、調査が進みつつある。一方、保全や活用に可能性について十分な議論がなされているとは言い難い。そして、戦後都市開発地区は老朽化を受けて再開発や再々開発が行われようとしており、その価値づけと保全施策の構築は喫緊の課題である。市街地保全を基調とする都市計画への転換が求められている現在、戦後都市開発地区を既存ストックや歴史遺産という観点から評価し、その重要度に応じて必要な保全的措置や活用方策をとっていくことが望まれる。

そこで本研究は、戦後都市開発地区を後世に継ぐべき遺産として保全活用する先進的な取り組みであるオランダの復興地域遺産を対象に、戦後都市開発地区の保全方策について考察することを目的とする。

なお本研究では、戦後都市開発地区を第二次世界大戦終結後の戦災復興事業、再開発事業、区画整理事業、団地やニュータウンの造成事業によって形成された地区と定義する。

（２）先行研究の整理

戦後都市開発地区の遺産的価値に関する研究として、アムステルダム郊外の住宅団地を対象にその遺産的価値について考察した Havin[1]やフィンランドのタピオラ田園都市の自治体による建築物の価値評価について明らかにした堀内 [2]、藤沢駅南部第一防災建築街区の遺産的価値について考察した中島 [3]、都市基盤や都市骨格を都市的近代遺産と定義し札幌市を対象に選定し変遷を明らかにした山田ら [4]の研究がある。

本研究と類似した視点を持つ研究としてアメリカとオーストラリアでの都市計画遺産リスト作成プロジェクト全体の背景や仕組み等について明らかにした中島ら [5]の研究がある。本研究では、選定された地区に対する国や自治体の保全政策やそれを踏まえた再開発等の取り組みについて明らかにする点に新規性がある。

（３）研究の方法

オランダの復興地域遺産の事例では、復興地域遺産についての文化遺産庁ホームページと公文書や選定地区の説明文書を参照した。保全の取り組みについては、自治体のホームページや保全に関するガイドライン、再開発や改修に関わるビジョンを参照した。

２．復興地域遺産の保全政策
（１）復興地域遺産の概要

オランダ文化遺産庁は、2002 年から 2008 年にかけて、復興期の地域開発と空間計画に関する調査を行った。その結果、450 を超える地域の大まかなリストが作成された。この中から、第二次世界大戦後 1940 年 から 1965 年の期間に国家的に重要な復興地域である 30 地区が「復興地域遺産（30 wederopbouwgebieden）」として 2011 年に指定された（表－１）[6]。復興地域遺産は、遺産と空間に関する国家ビジョンである国家政策文書」の 5 つの優先事項のひとつとして位置づけられており、その中で復興地域遺産の選定地区が記載された [7]。

復興地域遺産は、3 つのエリアタイプに分けられている。1 つ目が、「復興地区（de wederopbouwkernen）」で戦災を受けた地区戦災復興地区を意味する。2 つ目が、「戦後の住宅団地（de naoorlogse woonwijken）」で戦後の住宅不足を背景に大量に建設された団地を意味する。3 つ目が「農村地域（de landelijke gebieden）」で 1953 年の洪水災害代表的な農地整理と農地開発を意味する[1]。

表－１ 復興地域遺産の選定地区の一覧

		地区名（都市名）	地区の特徴
農村	1	ハスケルヴェーンボルダー（デ・フリーセ・メレン）	土地整理によって、インフラと水管理を改善
	2	北東ボルダー（北東ボルダー）	中央集権的な計画や設計によって開発された大規模な開拓地
	3	ヴリーゼンヴィーン農村地域（トゥウェンテ）	1954年の新土地整理法導入後の最初の土地整理事業
	4	ベルトラム（ベルケラント）	既存の景観を保全し、農場の近代化等が行われた土地整理事業
	5	デ・グルーブ（オーフェルベルグ）	既存の景観の特徴を残した農地開発
	6	マースとワール＝ウェスト（ナイメーヘン近郊）	大規模な農地整理を行い、本格的な農地の転換や農道の整備等を実施
	7	ワルヘレン（ミデルブルグ、ヴィーレ、ヴリシンゲン）	区画、小川、田舎道、生垣の入り組んだ歴史的構造を復元
	8	デ・スケーケン（ボクステル）	景観計画に基づく並木、運河、生垣に緑取られた草地等の開発
戦後の住宅団地	9	北ウェイエルト（フローニンゲン）	低層、中層、高層建築ブロックが繰り返される集合住宅群（スタンプ構成）
	10	エンメルメール、エンメルハウト、アンゲルスロ（エメン）	低層住宅や集合住宅を持つ大規模な地区で、公共施設等が徒歩圏内にある
	11	ナーデレ（北東ボルダー）	新建築運動（Nieuwe Bouwen）の教科書的な事例
	12	西部の庭園都市（アムステルダム）	一般拡張計画（AUP）に基づくアムステルダムの都市拡張地区
	13	クライン・ドリーネⅠ,Ⅱ（ヘングロー）	Ⅰ地区は伝統的な間取りの住宅で、Ⅱ地区は共同庭園の周囲に集合住宅が配置
	14	ケルスコーテン（アーベルドールン）	建物の種類と高さが多様であり、大規模な中央公園が存在
	15	マリアホーフ（ハーグ）	様々な所得層向けの高・中・低層ビルが混在し、緑地も豊富
	16	デ・フーフェル,プリンセンホフ（ライツヘンダム）	中層集合住宅が二重かつ環状で配置され、中庭は4宗派の教会や学校が存在
	17	ハルヴェ・マーン（ユトレヒト）	芸術作品を床に配したヘルダー広場や、緑と建物のためのオープンスペース
	18	オンモールト（ロッテルダム）	緑に囲まれた大規模な高層団地
	19	デンボス南計画（セルトーヘンボス）	大規模な公園や団地の中庭があり緑地が豊富
	20	フーフェル（ブレダ）	最初の復興地区のひとつで、アパートと景観に配慮したテラスハウスが存在
	21	ヘト・ホール（アイントホーフェン）	居住者の様々な生活条件に対応する住宅タイプが存在
	22	フリーハイデ（ヘーレン）	1959年に炭鉱労働者のための開発された最初のモダニズム住宅地
	23	ボッテンベルク（マーストリヒト）	教会と施設を中心に、周囲に様々な家族構成に対応した住宅を配置
復興地区	24	市街地（ヘングロー）	オランダで最初に復興計画を策定し、行政・駅前広場と商店街を開発
	25	大通り（カトウェイク）	伝統的な漁村の保存と、地域の海辺のリゾート開発
	26	アトランティックウォール・ストリップ（ハーグ）	軍の元防衛地帯を、蛇行した水辺と緑地のある公園、周辺を住宅街として開発
	27	都心部（レーネン）	伝統的な都市構造、建築様式、建築材料などを復元した開発
	28	東部インナーシティ（ロッテルダム）	緑豊かな住宅地と工業地帯に囲まれたビジネスの中心地
	29	市街地（ナイメーヘン）	近代化と歴史的アイデンティティの保全を組み合わせた開発
	30	復興地区（オーストブルグ）	城塞都市の一部を再建し、行政、文化、商業広場に新しい建物を建設

（２）市町村との復興地域遺産の保全に関する協定

政府は、復興地域遺産の特徴が将来も認識できる形で存在し続け、文化遺産として空間計画において重要な役割を果たすことを奨励したいとしている。一方で、復興地域遺産には指定による保護地区の設定などの保全義務がないため [8]、文化遺産庁と関係市町村の間で協定書が結ばれている [9]。

文化遺産庁は復興プログラム終了に伴い、2016 年 11 月 23 日と 24 日にシンポジウム『復興、約束された遺産』を開催した。その際に当時のブセマーカー教育・文化・科学

大臣と各市町村の市議会議員との間で「復興への意思表明 復興の音色（Intentieverklaring Toonbeelden van de Wederopbouw）」という協定が結ばれた。

この協定は、復興地域遺産の保全における国や市町村の役割を示している。国の役割としては、今後の環境政策における特に国家環境ビジョンの枠組みにおいて、復興地域の国家的重要性を引き続き保護するよう努めるとしている。また政府は、市町村を支援することを望んでおり、市町村の要請に応じて、復興地域の文化的歴史的価値の保存、修復、強化、発展について助言するという内容で合意している。国は市町村をサポートする立場であり、保全に関して直接関与しないことが、協定内容からうかがえる。

一方で市町村は、保護の一環として環境計画（ゾーニング計画）において、「遺産・空間ビジョン」に示された中核的な特質を保護するように求めている。具体的には、日本の都市計画にあたる環境計画令第3条1項6号第5項を実施する際、復興期の文化的歴史的価値（核となる資質）を記載するように指定しており、実際に自治体の環境計画に記載されている。市町村は、復興地域遺産を保全する立場にあることがうかがえる。しかし、具体的な保全方法については空間計画においてその地区の遺産的価値を記載することにとどまっており、保全する際の規制や補助金などには言及されていない。

（3）協定から国家環境ビジョンへの移行

政策研究とイノベーション研究を行う独立研究所のDSP-groep は、2022 年に「文化遺産政策分析最終報告書（Beleidsdoorlichting Erfgoed Eindrapport）」を発行した。その中には、復興地域遺産に関する政策について一部言及された。復興期の遺産（復興地域遺産と復興モニュメント）と1965 年以降の遺産に関する政策が効果的であるかどうかについては、まだ見識がないとしている[10]。一方で復興地域遺産は、保護地区の指定の代わりにさきほどの協定が用いられたが、文化遺産庁は、市町村の新しい管理者が協定を知らず、協定の内容が考慮されていないことを指摘している[11]。ここから、協定がうまく機能していなかった一面があったことがうかがえる。

そして同年に協定は失効となり新たに国家環境ビジョン（NOVI）に位置付けられた。これは、2016 年の協定に記載されていた、国家環境ビジョンの枠組みにおいて、復興地域の国家的重要性を引き続き保護するよう努めることが記載された。復興地域遺産は、他の文化遺産と同様に分析、評価に基づく保護の対象となり、自治体の環境ビジョンに盛り込まれた。文化遺産保護の重要性を考慮し、その対象となる文化遺産を保護するための規則を定めるよう、市町村に求めている。

保全方法については、外観基準やその他の建築基準を通じて、町村保存地区の要件と同様に、許可を必要とする建築行為を設定することが可能であるとしている。そのため、市町村独自の保全計画やビジョンによって保全する動きが一部自治体でみられる。

3．空間フレームによる保全（デ・フーフェル、プリンセンホフ）

（1）デ・フーフェル, プリンセンホフの概要

デ・フーフェル地区とプリンセンホフ地区は、大規模な中庭を中心とする構造ことが評価された地区である（写真－1）。

写真－1 デ・フーフェルの全景
出典：Siebe Swart より引用
https://www.siebeswart.nl/

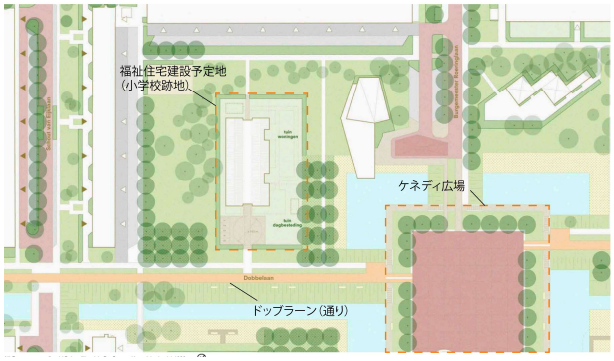
デ・フーフェル地区は、1961 年から 1966 年に建設され、二重に配置された5階建ての住宅ブロックと広場を中心とする中庭によって構成されている。中庭は4つの区域に分けられ、異なる宗教団体が運営する教会や学校が配置された。プリンセンホフ地区は、1965 年から 1967 年に建設され、6 階建てのギャラリー付き住宅棟と池を中心とする中庭によって構成されている。

2012 年に市は、公共スペースの建築様式や配置の文化的歴史的価値を特定するため、文化的歴史的分析と評価を建築設計事務所に依頼した。当初は、地区の高密度化が検討されていたが、 文化史的・空間的調査の結果、それは見送られることになった[12]。そして大規模な開発計画よりも小規模なアプローチが重視された。

（2）空間フレームによる保全と再開発

2013 年に近隣ビジョン「デ・フーフェル 2013－2040」が、翌 2014 年に「デ・フーフェル実施プログラム」が採択された。この2つの政策書には地区の文化的・歴史的価値（復興地域遺産）の高さを考慮しながら、公共スペースや建物の居住性と将来性を向上させることが目指された[13]。その後 2015 年に、「空間ビジョンデ・フーフェル/ライツヘンダム」が策定され、2040 年における近隣地域の空間目標イメージが掲載された。これによって、ゾーニング計画の更新、公共スペースの管理計画の策定、地区に対する取り組みの評価などに活用されることになった。

2015 年 11 月「空間フレーム デ・フーフェル（Ruimtelijke visie De Heuvel）が発表された。これは先ほどの「空間ビジョンデ・フーフェル/ライツヘンダム」に基づいて策定された。この空間フレームの目的は2つある。1 つ目は、機能、現代的な利用法、経営という視点から現代に見合った空間を提供すること。2 つ目は、文化的・歴史的価値を強化し、必要であればその空間的特質を回復することである。この2つの目的から遺産的価値を保全しながら地区をアップデートする意図が読み取ることができる。この近隣ビジョンでは、選定地域内のドッブラーン 10 番地の小学校と体育館の跡地に、障害を持つ若者への福祉住宅の建設と団地の中心にあるケネディ広場の再開発が計画されており（図－1）、その枠組みを定めたものであった。



図－１ 空間ビジョン デ・フーフェルの対象地区

出典：De Nijl Architecten(2015)『Ruimtelijke kader locatie Dobbelaan 10 De Heuvel Leidschendam』、p.2 を基に筆者加筆

この計画では、「建物の輪郭、高さ、面積」、「アクセスと駐車場」、「塀（囲い）」、「建築物のデザイン」の 4 つの視点から枠組みが策定されており [14]、塀を除いたその他では、地区の保全と再開発の両立が図られていることが読み取ることができる。

「建物の輪郭、高さ、面積」では、隣接する住棟までの距離や樹木の構造を考慮して福祉住宅のボリュームが策定されている。ここでは、周辺とのボリュームに調和するように考慮されている。

「アクセスと駐車場」は、広い中庭や臨時駐車場として提供されていたケネディ広場を、可能な限り自動車が通らない歩行者空間にすべきであると示している。ドッブラーンはサイクリングやウォーキングのルートと遺産的な価値に含まれている地区の公共空間を強化する意図がある。

「建築物のデザイン」では、建物を目の前の通りに対して直交配置にすることが規定されており、以前の小学校と同じ配置にすることで地区の構造を保全する意図があると考えられる。デザインについても、建物は切妻屋根で、屋根勾配は約 15 度に加え、地区の施設建築の歴史的特徴（赤いレンガ積みと白い窓等）に沿うものであることが定められた。

4．復興建築の修復を中心とした保全（ヘンゲロ―市街地）

（１） ヘンゲロー市街地の概要

ヘンゲロー市街地は、第二次世界大戦中の爆撃によって 485 棟が破壊、373 棟が大破、3,000 棟以上が小破するなど大きな被害を受けた地区である。復興計画において、国のモニュメントである新市庁のある行政広場、交通の結節点としての機能を担う駅前広場、ショッピングエリアの中心としての商店街広場の 3 つの機能が異なる広場が配置されたことが主に評価され選定された。

写真－２ ヘンゲロー市街地の全景

出典：Siebe Swart より引用
https://www.siebeswart.nl/

（２）復興建築の修復に限定した補助金制度

ヘンゲロー市は、復興地域遺産の中でも戦災復興によって建設された建築（復興建築）を地区にとって重要な遺産であるとして、保全や修復政策を実施している。ヘンゲロー市も、復興地域遺産の価値を認識しており、この市街地の特徴は、復興期の都市計画と建築であると位置づけている [15]。2009 年の市政討論会で、市民は、中心市街地さらに注目されるべきであると指摘した [16]。そこで市の美観委員会と記念碑委員会とともに、「ファサード基金（Gevelverbetering binnensta）」とその補助金申請を審査するファサード委員会が誕生した。これは復興地域遺産に指定される前から実施されている補助金であり、2025 年においても実施されている。復興地域遺産（戦災復興地区）内の、主に国や市の記念碑として遺産に選定されていない店舗建築を対象としている。そのため、国や自治体の記念碑に指定されている建造物とともに地区の面的な修復や保全が可能となっていることが考えられる。この基金の目的は、中心市街地にある物件の所有者に、その物件のファサードが地区全体との調和を図るよう促すことである。物件の所有者は、自治体の都市計画担当者、建築家、歴史的建造物の保存アドバイザーなどの専門家で構成される委員会に提案と補助金を申請し、委員会が審査と指導を行っている。補助金は、ファサード正面（1 階）50%補助で最高 16,000 ユーロを基本とし、天蓋の取り壊や上層階・広告の修復に 2,000 ユーロから 3,500 ユーロの補助金が給付される [17]。

2025 年現在で 40 件以上の物件に補助金が提供され、修復されている（図―2）。復興地域遺産内の住宅を補助金によって修復することで、核となる資質である地区の持つ多様なデザインの建築ファサードが保全されている。

図－２ ファサード基金によって修復された物件と地区内の建築遺産（2020 年）

出典：Hengelo(2020)「wederopbouwgebieden architecture」、『 Handboek Aantrekkelijke Binnensta』、p.29 を基に筆者加筆

５．復興地域遺産を活用した散策ルートの作成（ナイメーヘン）

（１）ナイメーヘン中心市街地の概要

ナイメーヘンは、第二次世界大戦中に最も大きな被害を受けたオランダの都市のひとつである。1944 年 2 のアメリカ軍爆撃機による時折の砲撃で、市街地と駅周辺はほぼ全滅した。1945 年に復興計画が策定され、交通計画を改善した点や、アイデンティティの担い手として歴史的建造物である教会の 4 つのうち 2 つを復元したこと、近代的なスタイルで新しいタイプの建物を追加したことが評価されて選定された（写真−3）。

写真－３ ナイメーヘン中心市街地の全景
出典：Siebe Swart より引用
https://www.siebeswart.nl/

ナイメーヘン市中心部の復興期の建物に関して、多くの開発が実施または計画中であるため保護の優先順位が高く、復興地区としてのナイメーヘン市街地の特質が、将来も認識できる形で存在し続け、文化遺産として空間計画において重要な役割を果たすことを望むと記載された[18]。

（２）中心市街地保全の検討と散策ルートの作成

ナイメーヘン市は、復興地域遺産が文化遺産としての価値を持っているため、その保全方法についての検討が行われた。その結果、2022 年に遺産条例に基づく市の景観保護地域に指定しないことを決定している。

その決定を受けて 2023 年 6 月には、復興期の都市と建築遺産の保存を目的とするナイメーヘン復興都市財団（Stichting Nijmegen Wederopbouwstad）は、復興建築を市の景観保護地域の指定するように要請した[19]。国家環境ビジョンにおいて、復興地域遺産を考慮する必要があるためナイメーヘン市中心部の復興地域遺産の保護を強化することを決定した。ここでは、一度指定しないことを決定した市の景観保護地域が、その一つの手段として示されていた(2)。

ナイメーヘンでは、復興地域遺産を活用した散策ルートが作成された。これは、リーフレットの作成のみでハード面の整備は行われていない。リーフレットでは、32 の復興建築と芸術が説明されており、戦災前旧市街地と復興後の市街地図が重ねて作成された。ナイメーヘンの観光サイトで公開されている他の散策ルート比較すると市民に向けに復興地域遺産や市の歴史の認知度向上の一環として策定されたと考えられる。

６．結論

復興地域遺産は、保全義務がないことによって凍結保存ではなく、地区の再開発が可能となっている。これは、現在も多くの住民が居住し企業がある戦後都市開発地区は、凍結保全のための規制や資金に対する合意形成を図ることが困難である。戦後都市開発地区では保全義務がないことは、住民や企業との合意形成の上でメリットとして捉えることができる。

一方で国による保全義務がないことにより、自治体により地区の保全に関する取り組み姿勢にはばらつきがある。

デ・フーフェル, プリンセンホフは、地区の一部地区での再開発に伴い、空間フレームワークを開発した。地区内の建築デザインと同様の屋根形状や素材を用いることが規定されていた。ヘンゲロー市街地は、復興建築を対象に、「ファサード基金」という補助金を所有者に給付している。主に建物のファサードを修復することで地区を保全している。しかし、両地区とも建物の特徴的なデザインの保全にとどまっており、都市計画の街区構構造やデザインについての保全については触れられていない。

戦後都市開発地区の保全に関しては、その遺産的価値の認識が難しいため、認知拡大が必要である。ナイメーヘンでは、復興地域遺産を活用した散策ルートのリーフレットが策定されており、認知度の向上が目指されている。

補注

(1)本研究の対象は、戦後都市開発地区のため、以降では農村地域を除く
(2) 2025 年 6 月時点で環境計画や保護地域指定に関する具体的な計画案等は確認できていない。

参考文献

1)Lisanne Havinga(2020)「Heritage attributes of post-war housing in Amsterdam」、『Frontiers of Architectural Research』Vol. 9、 Issue 1、pp.1-19
2)堀内 絢子(2009)「タピオラ田園都市の保存に関する考察」、『日本建築学会計画系論文集』、第 74 巻、第 646 号、pp.2723-2730
3)中島直人(2013)「藤沢駅前南部第一防災建築街区造成の都市計画史的意義に関する考察」、『日本建築学会計画系論文集』、第 78 巻、第 688 号、pp. 1301-1310
4)山田久美子、小林英嗣、小篠隆生、大島亘(2000)「都市的近代化遺産の計画論的研究(1)：都市空間における都市的近代化遺産の意味と役割の考察 :札幌市を事例として」、『日本建築学会北海道支部研究報告集』、第 73 巻,pp.301-304
5)中島直人、津々見崇、佐野浩祥、初田香成、西成典久、中野茂夫（2015）「米国および豪州における「都市計画遺産」選定に関する近年の取り組み」、『日本建築学会技術報告集』、第 21 巻、第 48 号、pp.789-794
6)oninkrijk der Nederlanden(2011)「Karakteristieken van Wederopbouwgebieden」、『beleidsvisie-kiezen-voor-karakter』、p.27
7)Koninkrijk der Nederlanden(2011)「Rijksprioriteiten 2011-2015」、『beleidsvisie-kiezen-voor-karakter』、p.15
8)RCE「30 wederopbouwgebieden」https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/wederopbouw/wederopbouwgebieden（最終閲覧日 2025 年 6 月 15 日）
9)RCE(2016)「Intentieverklaring Toonbeelden van de Wederopbouw」
10)Annelies van der Horst, Oberon Nauta, Ronald Nijboer ,Jurjen Weemstra (2022)「Gebouwd Erfgoed」、『Beleidsdoorlichting Erfgoed』、p.29
11)Annelies van der Horst, Oberon Nauta, Ronald Nijboer ,Jurjen Weemstra (2022)「Beschermde stads- en dorpsgezichten」、『Beleidsdoorlichting Erfgoed』, p.45, DSP-groep
12)RCE「De Heuvel in Leidschendam hervindt cultuurhistorische roots」https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/praktijkvoorbeelden/overzicht-praktijkvoorbeelden/de-heuvel-in-leidschendam-hervindt-cultuurhistorische-roots（最終閲覧日 2025 年 6 月 15 日）
13)Leidschendam-Voorburg(2015)『Vaststellen van de Ruimtelijke visie De Heuvel Leidschendam』、p.2
14)De Nijl Architecten(2015)『Ruimtelijke kader locatie Dobbelaan 10 De Heuvel Leidschendam』、p.4-7
15)Hengelo(2020)「wederopbouwgebieden architecture」、『 Handboek Aantrekkelijke Binnensta』、p30
16)参考文献 15)
17)Hengelo (2024)「Gevelverbetering binnenstad 2025」https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR722535（最終閲覧日 2025 年 6 月 15 日）
18)Nijmegen(2022)『Start Beschermingsprocedure 2e groep Beschermingsprogramma』、p.2
19)Nijmegen(2023)『Geacht bestuur van Stichting Nijmegen Wederopbouwstad』

「小さな営みの継続的な動員」を通した歴史的町並み保全についての一考察
ー 台湾高雄市の眷村跡保全プロジェクト「以住代護」を対象として ー

株式会社リビタ　　松本　安弘
龍谷大学政策学部　　阿部　大輔

1．はじめに
1−1．研究の背景と目的

現在、日本では、伝統的建造物群保存地区や、歴史的風致維持向上計画を通した歴史的町並みや生活文化の保全が多数行われている。しかし、たとえ重要伝統的建造物群保存地区に選定され建造物の修繕・補修により、町並みの保全が進んでいても、居住者の維持という観点からは人口減少等の課題が見られる [1]。また、歴史的風致維持向上計画では、第2期の策定時の目的として、「伝統産業等を支える人材の確保・育成」を上げる地域が大幅に増加している [2]。このように、歴史的町並み保全において、単に建造物の修繕や町並みの維持を行うハードの取り組みだけでは、人々が定住し、営みを継続させることは困難である。したがって、町並みの修繕と並行して、地域内外から人々の営みの動員と定着に寄与する計画手法を解明する必要がある。

そこで、本研究では、「小さな営みの継続的動員」を通して歴史的町並み保全を行う台湾高雄市政府文化局（以下文化局と略記）による「以住代護」（イジダイグ）と呼ばれる取り組みを対象とし、町並み保全と並行して営みの選定や配置を実施している計画手法を明らかにする。そして、建造物や屋外空間等のハードと、人々の営みの動員や定着等のソフトの双方のアプローチを同時並行で行うための有効な計画手法とその限界を考察する。本研究は、以住代護の募集要項や高雄市議会の議事録等の文献や、高雄市政府文化局や以住代護の参加者などプロジェクト関係者へのヒアリング調査によって実施した。

1−2．既往研究の整理と本研究の位置付け

歴史的町並み保全の計画手法については、李らは、大阪市住之江区北加賀屋における KCV 構想を対象とし、アーティストを中心とした営みの動員が、土地を管理する企業の経営手腕と不動産マネジメントによってもたらされたことを指摘した [3]。矢吹らは、長野県善光寺門前町を対象とし、空き家再生活動の手法と事業を取り巻く各主体の役割や支援の実態、その効果を明らかにした [4]。白木らは、歴史的建造物の転用が周辺の歴史的建造物の転用やまちづくり活動への波及効果をもたらすことを明らかにしている [5]。

しかし、歴史的町並みの保全において、動員する営みの選定や配置などに関する計画手法へ言及している論考は不在である。その点で本研究は新規性がある。

2．以住代護の概要
2−1．歴史遺産としての眷村

台湾全国には、過去900村近く眷村（ケンソン）が存在した。眷村は、軍人の精神を安定させ、またその家族を居住させために国民党政府が公的資金で建設し、国防部が土地を保有・管理する国直轄の集団居住地である [6]。各家屋は、国民党政府が煉瓦や木で造作したものや、日本軍の軍需遺構を利用して建設されたものがあり [7]、ほとんどが平屋である。しかし、軍人の階級により、衛生環境や間取り、中庭や緑地などの屋外空間の様相は異なっている [8]。現在、眷村のほとんどは、荒廃が進み、低・未利用な国有地であるため、都市発展のために公営住宅や駅舎、商業施設の開発対象地となっている [9]。

一方、高雄市では、高級軍人とその家族が居住した眷村を中心に保全が進められている。そして、高雄市における眷村保全の一環として、2014年から眷村の家屋の修繕に加え、眷村で培われた精神や文化の継承に着眼し、「因住而生、因住而活（住まうことで生かされ、住まうことで活かされる）」を指針とする「以住代護」を実施している [10]。現在は、「鳳山区黄埔新村」から始まり、「左營区建業新村」、「岡山区樂群村」と拡大し、260棟の家屋が保全されている [11]。

2−2．「緯九路—緯十二路」エリアの空間特性

本研究では、2017年から以住代護が実施されている左營区建業新村の「緯九路—緯十二路」エリアを対象とする。建業新村は、2012年に隣接する明徳新村や合群新村と合わせ、文化景観に選定され、「【左營海軍眷村】文化景観保存維持計画」の対象となっている。その中でも、このエリアは、建業新村の景観を象徴する「雙併煉瓦造宿舎」が集中し、緑地空間が豊富で、七二路のように台湾史で重要とされる遺構も分布し、維持・

写真1. 建業新村の隻併煉瓦造宿舎の様子（出典：筆者撮影）

図1. 建業新村の隻併煉瓦造宿舎と屋外空間の様子（黄文珊，「高雄左營眷村聚落的發展與變遷」，国立高雄師範大學博士論文，2007，参考文献12，現地調査をもとに筆者作成）

保全の優先度が高いエリアである[12]。そのため、約 30ha に及ぶ建業新村内でも、当エリアが以住代護の実施対象と合致すると考えられる。

3．以住代護の計画手法とコンセプト

3−1．以住代護における「住」

以住代護では、基本指針の「因住而生、因住而活」を達成するために、「住（ジ）」と「護（フ）」の 2 つの計画コンセプトを設定している。そして、以住代護に関わる文化局の取り組みは、どちらかの計画コンセプトに帰結する。

住とは、文化局が公募を通じて、眷舎・眷村に情熱や興味関心を持つ個人、スタジオ、団体を募り、指針に合う人々を選定し、一定期間、入居させることを意味している[13]。そして、文化局は、住において、「眷村で絶え間なく営みを維持するための募集用途の変更」を行いつつ、参加者の選定を行っている。建業新村における以住代護は、これまで 3 つの期間とそれに付随する 8 つのプログラムが実施されていた（図 2）。各期間のプログラムにおいて募集する用途は大きく異なるが、国防部との代理管理契約の見直しや、文化創造産業への注目[14]、民泊管理法の改正[15]などの影響を大いに受けていた。しかし、文化局は、指針である「因住而生、因住而活」を根底に置き、社会潮流の変化を鑑みつつ、動員した参加者同士が連携を取り、眷村で人が絶え間なく活動する状態が続くよう尽力していたと考えられる。

また、参加者の営みがより長く続くための経済的なサポートが実施された。文化局は、1 期では、プログラム実施期間は家賃を完全に無償化し[16]、2 期以降も、ほとんどのプログラムでは開始から 2 年もしくは 3 年は、家賃を無償化している。さらに、家賃が発生した場合も、450 元/坪と高雄市の社会住宅の賃料（528 元/坪）よりも安価に設定され、庭にかかる賃料も免除されている[17]。そして、2 期以降では、観光局と連携した民泊宿泊業許可の取得サポートや[18]、高雄銀行と連携した参加者ら向けのローンを組める体制を整え[19]、家賃補助以外のサポートも行っている。

3−2. 以住代護における「護」

護とは、参加者が自らの資源を活用し、建造物や周辺の屋外空間を修繕・維持・管理することである[20]。また、眷村の景観を維持しつつ、家屋の内装や屋外空間を現代の生活に適した用途や形態へ再編することも含まれる[21]。

まず、文化局は、台湾文化部をはじめとする中央政府から眷村の保全・活用の補助金を確保し、建造物の構造・基礎の修繕を行なっている[22]。これは、参加者らへの躯体や構造などの基礎工事に係る負担の軽減と推測でき、建築設計や眷村への専門性を持たずとも以住代護への参加を可能とした。また、いくつかのプログラムでは、トイレや電気インフラの整備に係る費用を一部支給した。これらの取り組みにより、参加者が家屋を使用する際に、自身の営みに合わせたインテリアや内装などへの修繕作業に資金や労力を集中できたと考えられる。

3−3．「半介入・半放任」な住と護

以住代護では、文化局が筆頭となり、「住」と「護」の計画手法を実装しているが、双方とも全ての工程を文化局が担っているわけではない。「住」であれば、文化局が計画コンセプトに沿い、各プログラムで異なる用途の募集を行ったが、家屋ごとに用途を固定し、参加者の活動に過度な規制を課してはいない。また、「護」では、眷村の景観が損なわれないように、参加者が入居する前に建造物の躯体や構造の修繕を行なうものの、入居後に参加者自らが用途に合わせて家屋や屋外空間を修繕・補修し、参加者の営みに適した空間を再編できるようになっている。したがって、以住代護は、住と護の両アプローチにおいて、参加者に対して意思決定を委ねる余地が用意された取り組みだと言える。

4．建業新村における以住代護の実践

4−1．点・線と段階的に町並み保全の展開を企図した動員

建業新村では、住と護の計画手法に則った上で、2 つの異なる営みの動員手法が実施された。1 つ目は、「点・線と段階的に町並み保全の展開を企図した動員」である。この動員手法は、1 期や 2 期、3 期の「以住代護―十年駐村」で確認できる（図 2）。この動員手法では、各プログラムで、新たな街区や街路の「雙併煉瓦造宿舎」を公募し、点・線と連続した町並み保全を拡大することに注力していた。

これにより、1 期では緯度十一路（北・南）、緯十二路（北）、2 期では緯十路（南）、緯十一路（北・南）、緯十二路（北）、3 期では緯九路（南）、緯十路（北）が公募に出されている。そして、当初は 2 つの街路であったものの、「緯九路―緯十二路エリア」が面的に以住代護の保全対象となっている。

4−2．保全・活用された家屋の継承を企図した動員

2 つ目は、「保全・活用された家屋の継承を企図した再配置」である。文化局は、国防部から眷村の管理権を一時的に付与されているに過ぎず、各プログラムで契約期間を設ける必要がある。そのため、参加者の入れ替わりが発生し、契約満期を迎えて撤退する参加者がいる。そのため、3 期の「以住代護―五年駐村」や「以住代護―青創 HOUSE」、「以住代護―文創聚落」では、それぞれ契約満期を迎えるプログラムで対象となった住戸を中心に公募に出している。

これにより、契約満期を迎えるものの別のプログラム引き続き、同じ家屋で活動したい参加者は、再度同じ住戸に入居することができる措置が取られている。特に、2 期の「以住代護―眷村民宿」にて隣接して公募に出された住戸が、3 期の「以住代護―青創 HOUSE」で二戸を併せて募対対象となっている敷地が散見された。これは、2 期で二戸を合わせて活用していた参加者が多く、彼らに再び同じ家屋の間取りで営みを継続するためになされた配慮であると考えられる。一方、撤去する参加者がいても、新たな参加者に保全・活用された家屋を公募に出すことで、自然と過去の参加者から新たな参加者へ家屋が引き継がれる仕組みが整えられている。

4−3．多様な営みの動員とそれらの連携

現在、建業新村では、41 戸の住戸が参加者により活用さ

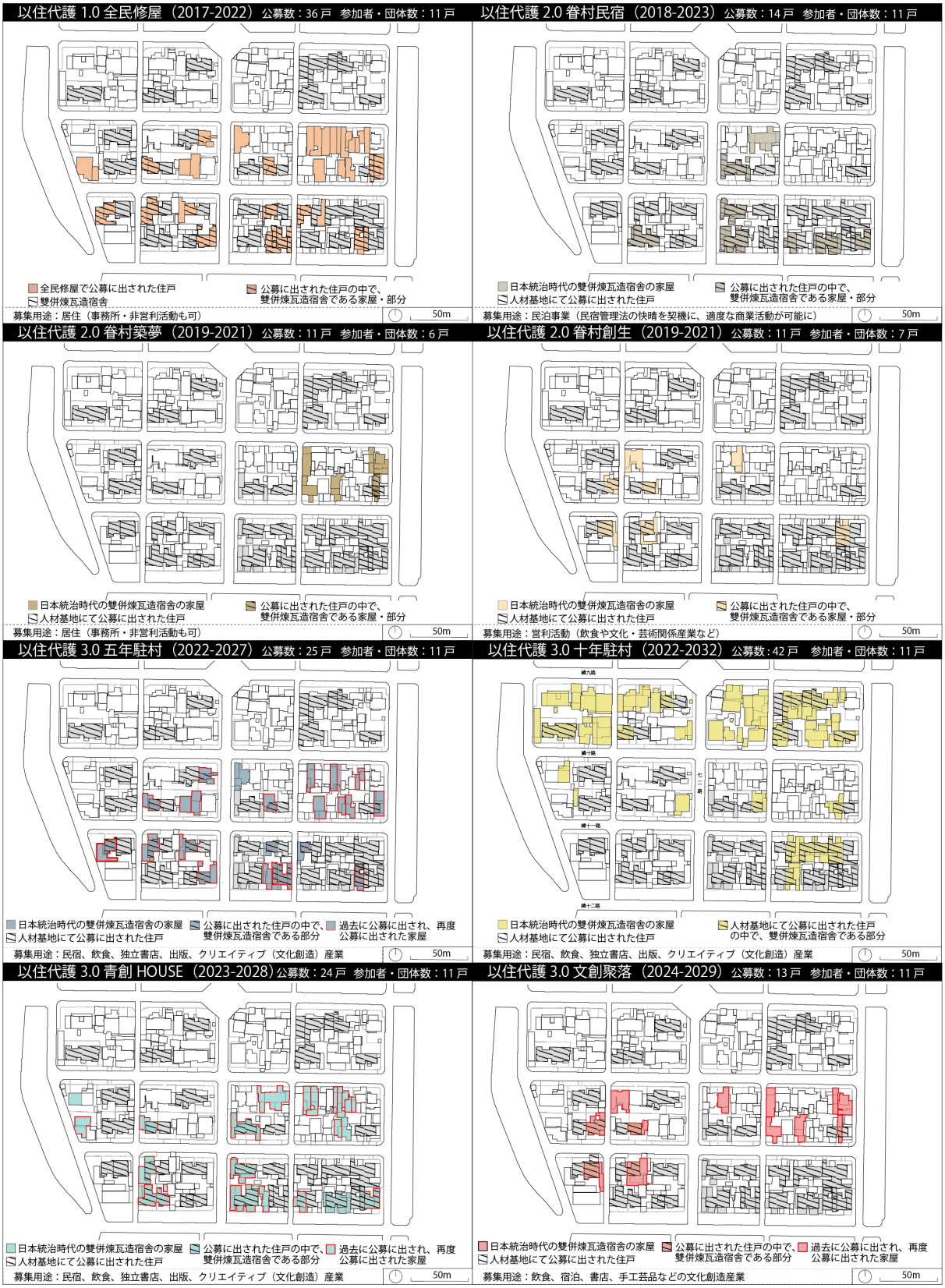


図 2. 各プログラムにおける「緯九路—緯十二路エリア」での営みの配置の様子（筆者作成）

れ、参加者の営み同士の連携も発生している。例えば、以住代護にて民宿や書店などを営む「流動部落」は、独自の地域創生ブランド「建業百貨」を立ち上げた [23]。これは、建業新村で活躍する事業者のポップアップを村内外で設置する活動である。また、建業百貨では、他の参加者と来訪者向けのスタンプラリーや建業新村内でツアーも開催している [24]。さらに、「光之眷」は、2019 年から参加者によるライトアップイベントである。これは、建業新村への来訪

者増加を目的に、参加者が自ら発起し、毎年異なる企画で規模を拡大させている[25]。

５．以住代護の制度的限界

５−１．営みの持続性に対する支援の少なさ

以住代護にも限界がある。以住代護は、文化資産の維持管理を行う文化局文化資産中心がプロジェクトを管理していたが、サービス業・小売業の販売網確保や参加者間の連携向上のサポートが手薄である。文化局は、眷村の観光促進や文化の普及を目的に「眷村嘉年華」を企画し、参加者の販売機会創出を行っている[26]。当イベントは、高雄市内外の人々が眷村に来訪する機会になっているが、単発的なイベントで、参加者の日頃の販売網の獲得や参加者同士の連携強化に寄与しているとは言い難い。

５−２．旧住民の居住を前提とした取り組みの困難さ

文化局は、以住代護において、旧住民やその２・３世の居住維持を前提とする歴史的町並み保全を掲げていた[27]。しかし、参加者のほとんどは、親族や知人に旧住民と関係がある者や、歴史的建造物に興味関心がある者で、旧住民ら自身が参加している事例は稀である。一方、以住代護で旧住民らが建業新村に来訪することが増え、参加者と交流する機会は一定あり、参加者が旧住民の居住風景や生活文化を聞き、観光客に口承し、過去の遺構を修繕により保全している。しかし、文化局は、旧住民の居住や生活文化の継承を計画手法へ組み込めてはいない。

６．結論

個々が独立した参加者を参入させる歴史的町並み保全では、参加者の度合いで適度な修繕・補修のサポートを行うべきである。しかし、計画側に従順な営みを増やすために規制するのでなく、適宜放任する側面を設けることで、参加者が柔軟に営みを形成し、個々で連携を取る余地を設けることができる。このように歴史的町並み保全を確立する「介入」と、参加者が自身の営みを理想なものに近づけるための「放任」を両輪とする「半介入・半放任」な計画手法が以住代護の邁進の礎になった。また、以住代護では、過去のプロジェクトの営みを鑑み、「面的な町並み保全エリアの拡大」と「保全・活用された家屋の継承」の両輪で営みの配置が行われたことで、プロジェクトに期限を設けざるを得ない場合でも、面的な保全を達成できている。

しかし、参加者の営みの持続性や参加者同士の連帯、過去の居住者との文化継承などは手法が手薄で、参加者の自主性に委ねている。そのため、営みを根付かせつつ、歴史的町並みを保全するためには、販売網の確保や PR 戦略など経営戦略やコミュニティマネジメントに造詣のある組織と協働で計画手法の構造を行うべきである。

謝辞

本研究を実施するにあたり、以住代護参加者や高雄市政府文化局の方々に、質問に答えていただいたことを心より感謝申し上げます

参考・引用文献

1) 斎尾直子, 寺尾慈明（2014）「歴史的町並みを活用したまちづくり実施地区における地域居住の維持 重要伝統的建築物群保存地区と未剪定地区との比較研究」, 『日本建築会計画系論文集』, 第 79 巻, 第 695 号, pp131-139
2) 永田優河, 川崎興太（2022）「歴史的風致維持向上計画の中長期的な運用の実態と課題」, 『都市計画報告集』, 第 20 巻, 第 4 号, pp341-347
3) 李ロウン, 阿部浩和, 福井美弥, 橋寺知子（2016）「産業遺産の利活用を契機とした芸術活動による自律的まちづくり事業の可能性―北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想を事例として一」, 日本建築学会計画系論文集, 第 81 巻, 第 772 号, pp909-919
4) 矢吹剣一, 西村幸夫, 窪田亜矢（2014）「歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究―長野市善光寺門前町地区を対象として―」, 『都市計画論文集』, Vol.49, No.1
5) 白木里恵子, 久保勝裕, 石田眞二, 寺澤淳司（2004）「小樽市運河周辺地区における歴史的建築物の転用の波及に関する研究」, 『都市計画論文集』, No.39-3, pp601-609
6) 李廣均（2023）「從眷村、眷村保存到眷村文化保存與活化再利用:幾個概念的釐 清與討論」,『全球客家研究』, 第 21 期, pp167-198
7) 松本安弘, 阿部大輔（2024）「台湾の軍人関係者集住地区「眷村」跡の保存プロセスに関する研究―台湾高雄市を対象として―」,『日本都市計画学会関西支部研究発表講演概要集』, 第 22 巻, pp41-44
8) 松本, 阿部, 前掲書, 2024
9) 松本, 阿部, 前掲書, 2024
10) 高雄市議會（2018）『中華民国 107 年 3 月高雄市議會第二届第七次定期大會議事録』, p6066
11) 董俊仁（2024）「眷村保存−臺灣文化資產保存體制之研究（1996-2023）」, 國立臺灣藝術大學藝術管理與文化政策研究所博士論文
12) 高雄市政府, 「【左營海軍眷村】 文化景觀保存維持計畫」, (2019) 〈https://news.idea-show.com/ads/downloads.php/?dl_id=1008〉（最終閲覧日: 2025 年 6 月 15 日）
13) 高雄市政府文化局（2017）「高雄市以住代護全民修屋試辦計畫（第一段階）」, pp3-4
14) 董俊仁, 前掲書, 2024
15) 高雄市政府文化局（2018）「高雄市以住代護眷村民宿試辦計畫(第一階段)」, p2
16) 高雄市議會（2018）『107 年 8 月高雄市議会第 2 届第 8 次定期大會議事録』, p6565
17) 高雄市政府文化局,「眷村以住代護租金低於社宅吸引青創新創踴躍申請」, 高雄眷村,〈https://news.idea-show.com/ads/downloads.php?dl_id=1008〉 , pp4_13-4_23, 2022, （最終閲覧日: 2025 年 6 月 15 日）
18) 高雄市政府文化局, 前掲書, p4, 2018
19) 高雄市議会（2019）『108 年 1 月高雄市議會第 3 届成立大會第 1 次定期大會第 1 至 2 次臨時大會議事録』, p1018
20) 高雄市政府文化局, 前掲書, p4, 2017
21) 同上
22) 高雄市議會（2024）『中華民國 113 年 3 月高雄市議會第 4 届第 3 次定期大會 第 5 次臨時會議事録』, p6789
23) 焦點時報「「建業百貨公司」特展左營新光展出 一展左營眷村以住代護成果, （2021） 〈https://focus.586.com.tw/author/0931992460/〉, （最終閲覧日: 2025 年 6 月 15 日）
24) 台湾好報, 「高雄翰品酒店 x 高史博入住日據時代眷村老房 瞬間讓你進入懷舊時空」（2024）, 〈https://newstaiwan.net/2024/09/17/226673/〉 （最終閲覧日: 2025 年 6 月 15 日）
25) 高雄市政府文化局,「2021 高雄眷村嘉年華左營接力新舊住戶建業團圓 邀請民眾體驗眷村好生活,高雄市政府文化局高雄文化資産網, （2022）〈https://heritage.kcg.gov.tw/Announcement/C000001?ID=84e2c4e0-6022-4b3e-9649-90f588b86dbd&PageType=1〉（最終閲覧日: 2025 年 6 月 15 日）
26) 高雄市議會（2024）『高雄市議會第 3 届第 4 次定期大會 第 3 届第 8 次定期大會』, p6809
27) 高雄市議會（2015）『高雄市議會舉辦「左營明德新村眷村文化景觀園區細部規劃」公聽會會議紀錄』, pp1

観光地化の進展と地域文脈の変容に関する一考察
ー 京都市を対象として ー

龍谷大学大学院政策学研究科　　川瀬　遥奈
龍谷大学政策学部　　阿部　大輔

１．はじめに
１−１．研究の背景と目的
近年、土地の歴史や生活文化といった「地域文脈」を反映させたまちづくりが注目されている。こうした動きは、高度経済成長期において多くの都市が画一的な開発により固有性を失ってきたことへの批判や反省をするきっかけとして議論されてきた[1]。そこから、都市再生や保全的な環境整備の必要性が再認識され、現代に至るまで実践が進められている[2]。しかし、グローバル経済の影響下で、現在もなお画一的で大規模な都市開発が進められており[3]、地域文脈の重要性が改めて問われている。

こうした都市変容のなかで、本稿では特に「観光地化」と地域文脈の変容に着目する。観光地化は、明確な開発行為を伴うとは限らないものの、地域の物理的な空間(以下、空間組織)に大きな変化をもたらす過程でもある。しかし、地域文脈との関連性が十分に検討されているとは言い難い。

以上の背景をもとに、観光地化の進展に伴う空間組織の変容を分析し、その過程で積層する地域文脈を明らかにすることを目的とする。

１−２．先行研究の整理と本稿の位置付け
地域文脈を踏まえた空間変容に関する研究は、プラハの歴史的地区における建築群の改造・更新と文化的継承を論じた木多ら[4]、女川町漁村集落群の空間的・社会的資源の利用形態と運営の関係性を明らかにした下田ら[5]、「地域の文脈の継承」が相対的にスムーズなまちづくりを推進したことを明らかにした田村ら[6]がある。さらに、見えない地域の価値を理解し、表現するための視点として地域文脈を提示し、空間改変を伴う整備手法を評価するための枠組みや指標を検討した杉田ら[7]がある。

一方、観光地化による空間変容に関する研究は、京都市東山区の簡易宿所の立地と地価の変動から地域構造の変容を明らかにした川井ら[8]や、中国雲南省麗江旧市街地の民家の観光地化が地元の生活に与える影響を明らかにした藤木ら[9]、五箇山相倉集落における空間の使われ方の変容を捉えた荒井ら[10]がある。これらは、観光地化に伴う空間利用の変化や観光関連施設の増加といった、空間上の具体的な変容を明らかにしており、観光地化が都市空間に与える影響を示す重要な知見である。しかし、そうした変化の背後にある積層的な地域文脈を読み解き、観光地化の進展が地域文脈をどのように変容させるのかを明らかにした研究はなく、その点で本稿は新規性がある。

１−３．研究の方法と構成
第2章では、先行研究が地域文脈をどのように認識し、議論を展開してきたかについて整理する。第3章では、これまでの議論の到達点を踏まえ、地域文脈の新たな分析の枠組みを設定する。第4章では、ケーススタディとして京都市下京区豊園元学区を取り上げ、観光地化が地域文脈をどのように変容させているのかを空間機能と社会的機能の両側面から考察する。

２．地域文脈の理論的枠組み
２−１．先行研究における地域文脈の視点
「地域文脈」の概念について、先駆的には、秋元[11]が挙げられる。秋元は建築用語としての「コンテクスト」の概念には「組織構造に注目する水準（レベル)」と「意味規定力に注目する水準(レベル)」の二つあるということを示し、前者は「物体としての建築」に、後者は「情報伝達媒体としての建築」に対応していると整理した。田村ら[12]は、住民による街の「資源、組織」の認識の仕方、まちづくりの考え方を地域文脈として定義している。また、木多[13][14]は住環境運営を積み重ねてきた人々の間に見出される共通の考え方や建物の所有者・管理者・建築家らが継続してきた街区形成の仕方に着目し、地域文脈を「世代を超えて共有される地域づくりの考え方」として定義している。杉田[15]は都市の空間改変のプロセスにおいて継承すべき価値を地域文脈と捉え、「出来事の連鎖の価値＝連鎖的文脈」と「社会・空間組織の形成原理＝組織的文脈」という二つの枠組みを提示している。また、日本建築学会は、地域文脈は過去から現在、さらに未来への発展的なプロセスの中に見出される何らかの継承的な構造、「価値」であるとする[16]。より具体的には、空間組織、社会組織、自然環境、生活文化により構成され[17]、互いに影響し合うものとしている[18]。

以上を踏まえ、本稿では地域文脈の概念を「実空間としての空間組織と、生活・住まい方に基づく社会組織とが相互に影響し合いながら、世代を超えて形成・継承されてきた積層構造」であると定義する。その中でも、本稿では空間組織の変化に着目し、地域文脈の再検討を議論する。これは、観光地化の過程においてまず空間組織が変容し、それが生活や住まい方といった社会組織の変容を誘発していくという構造が想定されるためである。

２−２．学術的論考における地域文脈の分析対象
これらの代表的な先行研究を踏まえ、地域文脈の概念が具体的にどのような対象を取り上げてきたかを明らかにするために、建築学会および都市計画学会の各論文集のアーカイブ検索において「地域文脈」というキーワードで該当した論文35件（日本建築学会27件、都市計画学会8件）を調査対象として抽出した。その結果、地域文脈として捉えられている対象は、①地理的空間形成の歴史的経緯（約

34%)、②空間の利用・管理・運営の方法（約 29%)、③集合的記憶（約 9%)、④①・②の両方（約 14%)、⑤①・③の両方（約 3%)、⑥その他(約 11%)という 5 パターンに分類された。

このように、地域文脈はその土地の歴史的な継続性や共同体としての価値観を捉えるための枠組みとして用いられてきたことが読み取れる。

2−3．地域文脈が議論される局面

「地域文脈」の視点は、それまで継続的に生活が営まれていた地域に自然・人為を問わず何らかの「外圧」が影響を及ぼしたとき顕在化してくる[19]。その外圧は、急激に明確な破壊をもって現れてくる確率論的な外圧（撹乱）と、緩やかで捉えにくいが徐々に（確実に）侵食・浸潤する外圧（環境変化）の 2 つに大別される[20]。例えば、前者には自然災害、後者には地球規模での環境問題、少子高齢化、世界経済の地域への浸透などが例として挙げられている[21]。また、緩やかな環境変化の場合は顕在化するまでに何らかの兆候があると指摘されているが[22]、兆候段階であるからこそ日常の変化に埋もれて見過ごされやすい。

観光地化の進展は、こうした緩やかな「環境変化」に該当する。つまり、観光地化は急激な変化ではないものの、実空間の建築形態や配置・構造（空間機能）と、その空間の用途や利用方法（社会的機能）、を徐々に変化させていくと推測される。実際、観光地化が進展するにつれて、これまで地域住民が日常的に使っていた空間が商業化され、空間組織がもつ機能が変容していく事例は世界各地で観察されている。例えば、バルセロナやヴェネツィア、アムステルダム等では、観光客向けの店舗が急増しているほか、住民の日用品を扱う店舗が減少していることが指摘されている[23]。

そこで以降では、観光地化の進展が、地域の物理的な空間（空間組織）を構成する建築形態や構造（空間機能）とそれらの空間が持つ用途や利用方法（社会的機能）が、それぞれどのように変化していくのかについて検討する。

3．観光地化に伴う空間組織の再構築と機能的転換

3−1．これまでの地域文脈をめぐる議論の到達点

2–2 で述べたように、地域文脈はこれまで主に歴史的な継続性や共同体としての価値観などを通じて捉えられてきた。しかし、観光地化のように外部から人・資本が流入し、空間の所有者・利用者が変化する局面では、従来の枠組みだけでは空間組織の変容を十分に捉えきれない可能性がある。例えば、観光地化が進展することで、地域内部で継承されてきた生活機能や社会関係が希薄化するとともに、空間の所有・利用主体が外部資本や観光客へと置き換わるケースが考えられる。この場合、建築物の外観や配置といった空間機能は歴史的な景観として保全されていても、その内部用途等の社会的機能は大きく変容している可能性がある。

そこで、本稿ではこうした変容を把握するために、空間組織の形態的側面としての空間機能と内部的側面としての社会的機能の両側面について調査を行い、それらを分析することで、対象地における空間組織の変容の過程を明らかにする。これにより、個々の建築物単体での景観や用途の保全・変更といった表層的な変化にとどまらず、地域の空間が機能的にどのような変容を遂げているのか、その全体像を多層的に把握することを試みる。

3−2．観光地化に伴う生活の場から消費の場への転換

観光地化の進展は、単なる土地利用や建物用途の変化にとどまらず、空間が果たす「機能」そのものの変容をもたらしている。例えば、観光的魅力を秘めた界隈では、やがてギャラリー、しゃれた書店、カフェ、ことさら地域間を強調するレストラン、ファストフード店、土産物屋などが軒を連ね、画一的な景観が形成されることが指摘されている[24]。 このように、観光地における「場所」は、次第に商品サービスの比較、評価、購入、使用のためのコンテクストを提供するような消費の中心地として再構築されており、その場所で有意味だと考えるもの（産業・歴史・建物・文学・環境）は、時を経るごとに消費され尽くしていく[25]。このような機能面の変容を捉えるためには、その場所が地域の中でどのような「機能」を担ってきたのか、またそれらがどのように再構築されていくのかを捉える視点が必要である。

そこで次節では、このような空間機能の変容を具体的に把握するための分析枠組みを提示する。

3−3．空間組織の再構築を捉えるための方法論

観光地化の進展に伴う空間組織の再構築過程を把握するために、日本建築学会の議論 (2020) を援用し、建物形態の継承度と内部用途の継承度を分析軸として設定する。

図−1　空間組織の機能分類

（1）機能維持

観光地化が進展した状況でも、生活の場として機能している場合がこれに該当する。建築の形態・用途ともに継続性が保たれており、地域本来の空間機能が維持されている状態である。

（2）用途継承

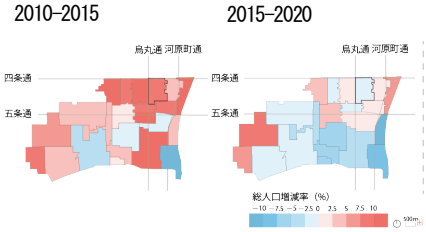
一部改修や大規模改修が行われた場合であっても、その用途が継続して生活の場として利用されている場合がこれに該当する。建築の形態は更新されているが、社会的機能としての継続性は維持されている状態である。

（3）形態残存

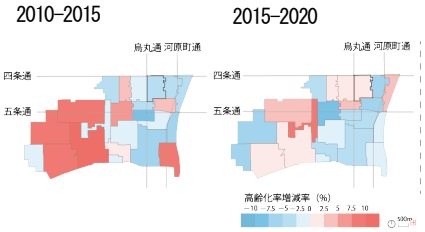
伝統的建造物の建築形態が保持されつつも、内部用途が観光関連施設に転用されている場合がこれに該当する。建築形態の継続性によって景観的な文脈は保持されているが、社会的機能は変容している状態である。

（4）機能転換

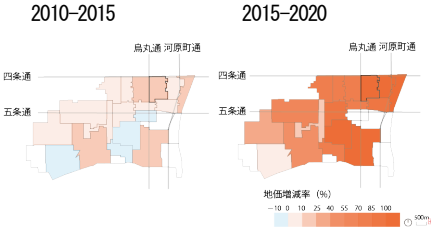
従来の住居が取り壊され、新築の建造物が建ち、その内



図−２　総人口増減率（下京区）
京都市統計ポータルより筆者作成



図−３　老年人口増減率（下京区）
京都市統計ポータルより筆者作成



図−４　地価増減率（下京区）
国土交通省「不動産情報ライブラリ」より筆者作成

部用途が観光関連施設に転用される場合がこれに該当する。建築的および社会的の双方の意味が再構築されており、地域の空間機能そのものが新たにつくり替えられている状態である。

このように、建築形態の継承度と内部用途の継承度という 2 つの軸から整理することで、空間機能および社会的機能の変容を明らかにする。

４．豊園元学区における観光地化と空間組織の再構築

４−１．対象地の選定

本稿では、京都市下京区豊園元学区を具体的な論考の対象として調査を行う。豊園元学区は、四条通、烏丸通、松原通、柳馬場通に囲まれ、「田の字地区」の南東部に含まれており、京都市の中心に位置する商業地区である。また、特別用途地区として職住共存地区に位置付けられている。さらに、2007 年改正の京都市景観計画では旧市街地型美観地区に位置付けられており、建築物のデザインガイドラインが設定されている。このように、商業機能と生活機能の共存が求められるとともに、伝統的な町並みの保全も進められている地域であり、近年ではこれらの町並みが観光資源としても機能している。

また、総人口の増減率をみると、2010 年〜2015 年にかけて増加していた人口が2015 年〜2020 年に減少している（図-2）。さらに、同時期における老年人口割合の増加から（図-3）、幼年人口や生産年齢人口の流入が少ないことが考えられる。一方、地価の動向をみると、年々上昇傾向を示している（図-4）。これらのことから、豊園元学区においては居住機能が減少し、商業機能の増加という機能的な変化が生じつつあることが推測される。

こうした背景から、外観としての建築形態と内部用途の双方に特徴が見出される点に着目し、観光地化の進展に伴って伝統的な空間機能の積層構造がどのように再構築されているのかを明らかにするための対象地として設定した。

４−２．豊園元学区における空間組織の変容動向

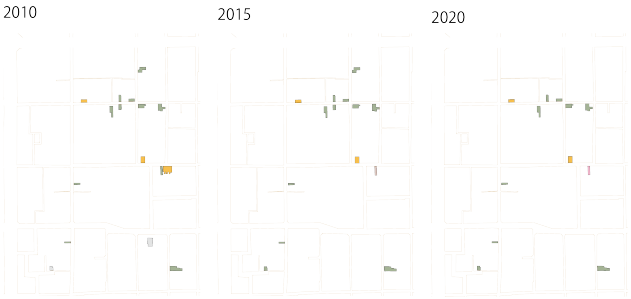
Google Maps のストリートビュー機能を活用し、2010 年、2015 年、2020 年の建築形態の継承度と用途の継承度の調査を行った。

（1）空間機能の変容

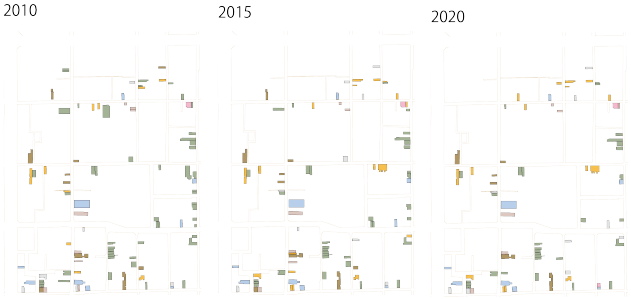
建築形態として、町家型・町家改修型[1]・景観配慮型[2]という 3 類型が確認された。

町家型は、2010 年〜2015 年、2015 年〜2020 年にかけていずれの時期も建築形態の変動が小さく、用途の転用もほとんど見られなかった。町家改修型については年々減少傾向が見られた。一方で、景観配慮型は 3 類型のなかで最も軒数が多く、特に2010 年〜2015 年にかけて増加している。これは、2007 年の京都市景観計画改正による影響が大きいと考えられる。

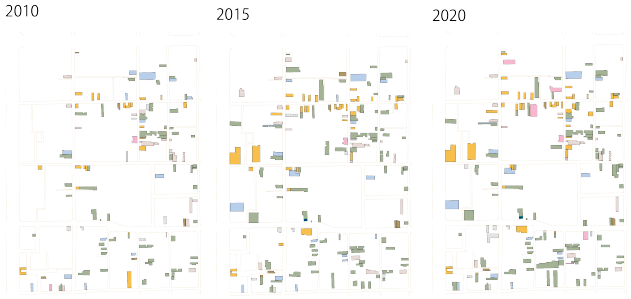
つまり、2010 年〜2015 年にかけては京都市景観計画に基づく建築形態の更新が進みつつも、住宅用途としての機能が一定程度維持されていたと考えられる。しかし、2015



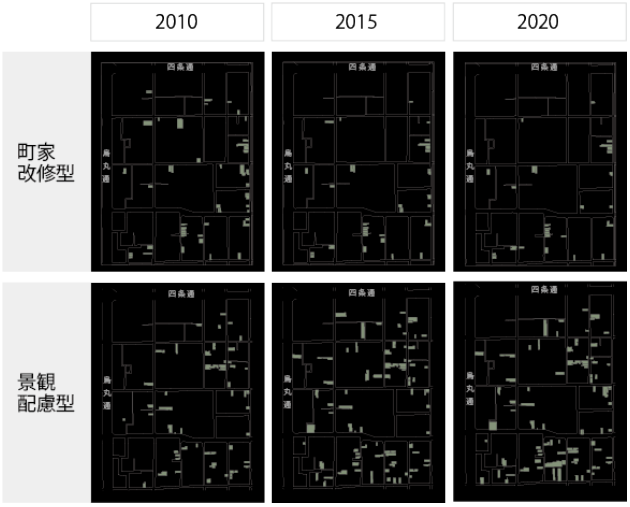
図−５　町家の建物内用途
Google Maps より筆者作成



図−６　町家改修型の建物内用途
Google Maps より筆者作成



図−７　景観配慮型の建物内用途
Google Maps より筆者作成



図−８　町家改修型・景観配慮型の住宅用途の推移

年〜2020 年にかけては町家改修型が減少しており、それに伴って町家という建築形態から次第に「町家らしさ」を抽出した景観要素としての側面が強まっているといえる。こうした変化は、伝統的な建築形態の全体的な継承ではなく、景観として視覚的に認識されやすい要素が選択的に残される傾向を示していると考えられる。

（2）社会的機能の変容

対象地内の町家型は、2010 年時点で住宅用途が約 7 割を占めており、その傾向はその後も大きく変わらず継承されている。町家改修型では住宅用途と飲食店の割合が多いが、住宅用途は年々減少傾向にある。また、町家改修型住宅は用途転用される場合、主に飲食店、ホテル、駐車場に転用が進んでいる。景観配慮型は、2010 年〜2015 年にかけて住宅や飲食店が増加しており、2015 年〜2020 年にかけては 1 軒しかなかった宿泊施設が 6 軒に増加している。

つまり、町家型は継続して生活機能が維持されている一方で、町家改修型や景観配慮型においては、観光関連用途への転用が徐々に進行していることが確認できる。

４−３．空間組織の段階的転換

本調査により、豊園元学区における観光地化の進展に伴う空間組織の変化は、「機能維持」から「用途継承」、「形態残存」、そして「機能転換」へと推移するプロセスとして捉えられる。その過程において、空間組織は徐々にこれまでの機能を失い、観光需要に適応した新たな機能へと置き換えられていく。

初期段階では、町家型を中心に建築形態・用途の双方が維持され、生活機能としての空間組織が維持されていた（機能維持）。次に、町家改修型において建築形態が部分的に変容しつつも、内部用途としての生活機能は継承される段階が現れる（用途維持）。しかし、その後の観光需要の増加に伴い、建築形態が視覚的な景観要素として残存しつつ、内部用途が観光関連用途へと転換する段階を経て、最終的に建築形態そのものも更新されつつ、内部用途が観光関連用途に置き換わる「機能転換」の局面へと進んでいる。

５．結論

以上のように、豊園元学区における空間組織の変容過程は、かつての職住が共存していた空間が、徐々に観光や商業の用途へと置き換わりつつあることを示している。建築形態だけを見ると町並みは整い、歴史的景観は保たれているように見える一方で、その内部では生活機能が希薄化しつつある。

このような変容を捉えるにあたり、地域文脈の視点から観光地化の過程を検討する意義は大きいと考える。観光地化の過程を段階的に捉え直すことは、単に空間の変化を前後関係として把握するにとどまらず、各フェーズの機能とその変容が地域にとってどのような意味を持つのかを段階的かつ積層的に把握することを可能とする。こうした視点を通じて、観光地化の進展に伴う地域文脈の積層的な構造を明らかにすることができる。

補注

(1)本稿における町家改修型とは、町家としての基本的な構造は残しつつ、ファサードを改修している建築形態として定義している。
(2) 本稿における景観配慮型とは、町家以外の建物の道路に面するファサードの一部もしくは全体に、格子・軒の出(庇)が整備されている建築形態として定義している。

参考・引用文献

1)杉田美和(2020)「空間改変事業における「地域文脈」の解読と新たな評価指標の考察：震災復興土地区画整理事業と中心市街地再開発事業を対象として」，『大阪大学学術情報庫』,pp.1-105： p.72)1)と同様　3)木多道宏(2022)「はじめに」，日本建築学会，『地域文脈デザイン：まちの過去・現在・未来をつなぐ思考と方法』,鹿島出版会, pp.10-17：p.15　4)木多道宏(2012)「プラハの都市形成における地域文脈の継承に関する研究：歴史的市街地における街区内空隙の「開放性」の類型と変容特性について」，『日本建築学会計画系論文集』, Vol.77, No.679, pp.2063-2072　5)下田元毅，木多道宏，吉崎真人(2017)「宮城県女川町漁村群における東日本大震災被災前の共生の仕組みの解読 地域文脈を継承した漁村群の復興に関する研究：その１ 」，『日本建築学会計画系論文集』, Vol.82, No.733, pp.647-656　6)田村博美，土井幸平(1999)「地域の文脈を継承させた復興まちづくりの実践的研究 ： 西宮市森具地区震災復興土地区画整理事業を事例として」，『日本建築学会近畿支部研究報告集』, No.39, pp.497-500　7)1)と同様　8)川井千敬，阿部大輔(2018)「京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について」，『都市計画論文集』, Vol.53, No.3, pp.1253-1258　9)藤木庸介，柏原誉，山村高淑(2008)「観光地化が伝統民家の使用に及ぼす影響について：世界遺産都市・中国雲南省麗江旧市街地を事例として」,『日本建築学会計画形論文集』, Vol.73, No.629, pp.1499-1506　10)荒井崇浩，十代田朗(2002)「観光地化に伴う農山村伝統集落の空間変容及び住民生活への影響に関する研究：富山県五箇山相倉集落を事例として」，『都市計画論文集』, Vol.37, pp.949-954　11)秋元馨(2002)「コンテクストとは何か」，『現代建築のコンテクスチュアリズム入門：環境の中の建築/環境を作る建築』, 彰国社, pp.22-82：p.23-25　12)6)と同様　13)木多道宏(2012)「地域文脈からみた「まちの居場所」の形成に関する研究：キーパーソンの課題解決行為に基づく千里ニュータウン「ひがしまち街角広場」の形成過程の考察」,『日本建築学会計画系論文集』, Vol.77, No.675, pp.1023-1031　14)4)と同様　15)1)と同様　16)3)と同様 p.10　17)篠沢健太(2022)「地域文脈を読み解くとはどういうことか」，日本建築学会『地域文脈デザイン：まちの過去・現在・未来をつなぐ思考と方法』,鹿島出版会, pp.80-86：p.82　18)17)と同様 p.84　19)篠沢健太(2022)「地域文脈をとりまく社会情勢の変化」，日本建築学会『地域文脈デザイン：まちの過去・現在・未来をつなぐ思考と方法』,鹿島出版会, pp.87-91：p.87　20)19)と同様 p.88　21)20)と同様　22)20)と同様　23)阿部大輔(2020)「オーバーツーリズムとは何だったのか」，阿部大輔，『ポストオーナーツーリズム：界隈を再生する観光戦略』，学芸出版社, pp.12-34：p.30　24)22）と同様　25)ジョン・アーリ(2003)「場所の消費における時間と空間」，『場所を消費する』 pp.3-52：p.4

歴史的建造物を主体とする修景と市民主導型まちづくりを包括した景観まちづくりに関する研究
—歴史街道枚方宿地区に着目して—

中央コンサルタンツ株式会社　　太田　美咲
大阪公立大学大学院現代システム科学研究科　　阿久井　康平

１．研究の背景と目的
１－１．研究の背景
近年、人口減少時代に突入し、成長・拡大を前提とした都市計画を根本から問い直す必要性[1]が指摘されている。地域の特徴ある景観や、地域を物語る景色や風景を守り・創り・育む「景観まちづくり」[2]は、今後ますます重要になってきている。そのため、景観まちづくりにおいて、修景や道路美装化といった街並みの基盤整備はもちろんのこと、人々のまちづくり活動を支えるマネジメントが必要であり、市民らの主導的な取り組みが効果的とされる。

街並み景観の保全のための取り組みとしての「修景」とは、風景を修復するために実施する整備を主とし、修景の役割として、飛田ら[3]は、修理修景事業による街並み景観の改善が、住民の歴史的建造物の保存意識の醸成につながることを示している。以上より、実施されている修景事業や市民らによる主導的なまちづくりと関わりある景観まちづくりの実態を明らかにすることで、歴史的な街並み景観の形成･保全に資する知見を得ることができると言えよう。

１－２．研究の位置づけと研究目的
建築物の修景や外観意匠に関する研究として、人見ら[4]、鈴木ら[5]、久保ら[6]らによる、修景が実施された建築物等、一部の建築物に絞って外観意匠を明らかにした研究や、歴史的建造物などの指定を受けた建築物に着目し調査を実施した研究はみられるが、歴史的建造物のみならず、一般建築物も含めた建築物の特徴を明らかにし、建築物修景の助成制度と関連づけて考察した研究は見当たらない。

また、まちづくり活動やその活動主体に着目した研究では、寺田ら[7]は、大城地区を対象とし、地域活動や組織の変遷や発展のプロセスを明らかにしている。加えて、畠山ら[8]は、京都市先斗町を対象として、多主体連携による保全型まちづくりにおいて、個人間の関係構築が重要であることを示唆するなど、まちづくりのプロセスやその活動主体に着目した研究は多くみられる。

なかでも、景観まちづくりに関する研究として、高木ら[9]は、活動の展開と地域関係者の連携体制や、個人の役割の関係から景観マネジメントの展開プロセスを明らかにし、景観マネジメントの課題や展開を考察している。土久ら[10]は、自主協定が本来有している法定制度に対する補完機能を明らかにし、自主協定の制度設計における基礎的知見を示唆している。江本ら[11]は、複数の事例の整備状況、制度の問題、住民参加、取組体制の分析から景観まちづくりの取組の傾向と課題を考察し、景観法の活用を含めた改善の可能性を示している。以上のような先行研究に対して本研究は、街並み景観の整備や修景実態を踏まえたまちづくり活動を包括して景観まちづくりと捉え、建築物の特徴や修景の助成制度、市民主導による景観と関わりの深い取り組みに着目する点に特徴がある。

本研究は、大阪府の歴史街道における活動内容や活動主体からみた、景観まちづくりの実態や位置づけを示した上で、歴史街道における景観まちづくりの先導的な事例として位置づけられる枚方市枚方宿地区の事例に着目して、修景事業や市民主導型まちづくりを包括した景観まちづくりの実態を明らかにするとともに、景観まちづくりのあり方を探ることを目的とした。

１－３．研究方法
（１）調査対象街道の抽出
大阪府が指定するモデル街道（京街道、竹内街道、高野街道、西高野街道、東高野街道、紀州街道、西国街道、暗越奈良街道）に、大阪府景観計画で歴史的街道に指定されている紀州街道を加えた 9 つの歴史街道を踏まえ、取り組み等一定の活動が確認できた京街道､竹内街道､高野街道、西高野街道、東高野街道、紀州街道の 6 街道を抽出した。

（２）６街道におけるまちづくり活動の位置づけ
6 街道 5 自治体の関係部局を対象に令和 5 年 7 月～令和 6 年 11 月に活動内容、主要な活動主体、抱える課題、今後の展開に関するヒアリング調査を行い、まちづくり活動の実態を明らかにし、位置づけを示した。

本研究では､一般建築物を含めた修景助成制度を活用し、特に､24 年にわたるまちづくり協議会の活動をはじめとする、市民主導での取り組みが多く確認でき、景観まちづくりの先導的事例として位置づけられる京街道枚方市枚方宿地区において、建築物と市民主導型まちづくりの実態を把握し、景観まちづくりの実態を明らかにした。

２．枚方宿地区の概要と分析方法
２－１．調査対象地の概要
枚方宿地区は、東海道品川宿から数えて 56 番目の宿場町であり、東西約 1.5km で、近世の初めに京街道として整備された。平成 26 年 4 月に枚方市が中核市に移行し、景観法に基づく「枚方市景観計画」が策定され、「枚方市景観条例」が施行された。「枚方市景観計画」で、枚方宿地区は景観重点区域に指定されている。

２－２．枚方宿地区における景観まちづくりの実態把握
枚方宿地区における建築物の特徴を、関連資料の分析及び現地調査により項目ごとに把握し、クロス集計(1)による分析を行い、建築物の実態を明らかにした。また、関連資

料の分析及び、地域住民及び関係部局へのヒアリング調査を実施し、活動の展開プロセスと主体の人的ネットワークを明らかにし、市民主導型まちづくりの実態を把握した。

3．枚方宿地区における建築物の実態

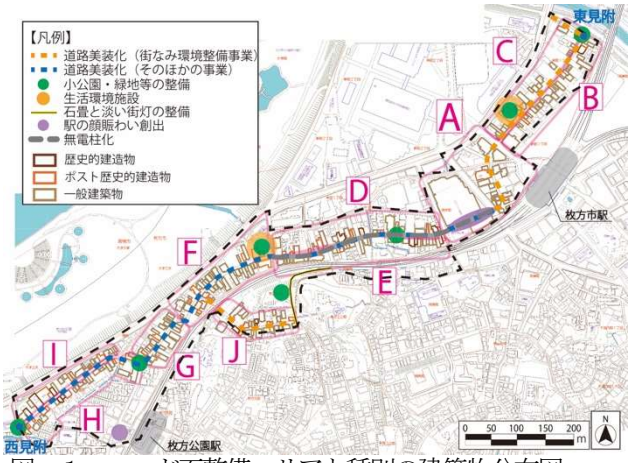
枚方宿地区の建築物の実態を明らかにするため、街道沿いに位置する269の建築物を「ゾーン別」「用途別」「種別」「修景」「接道」「棟向き」「階建て」「建築構造」「前面形態」「屋根形態」「窓」「前面意匠」の12項目[(2)]で分類し、分析に必要であると考えられる「種別」「修景」「前面意匠」の3項目を軸にみた、クロス集計の特徴を示した。

なお、分析にあたっては、一般建築物との差別化を図り建築物の実態を把握するため、ポスト歴史的建造物として、枚方宿で指定されている 14 の歴史的建造物の中から選び出した特徴をもとに、歴史的街並みとの調和の観点から、「非接道・三階建て以上・陸屋根・窓その他・前面意匠の人工物に分類される建築物を含めない」という条件を設定し、46の建築物を指定した。

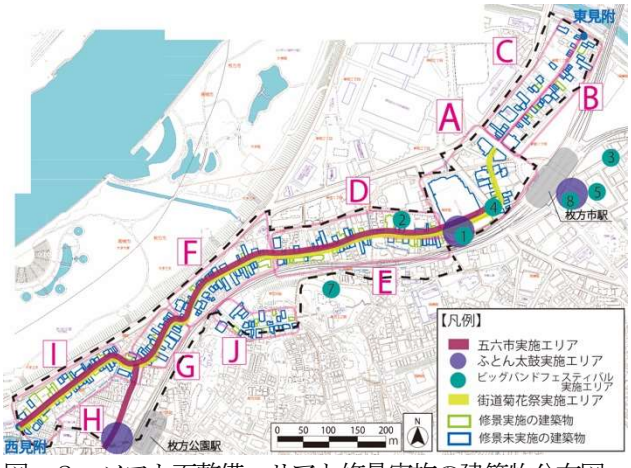
3ー1．種別を軸にみたクロス集計による特徴

歴史的建造物では、厨子二階建ての建築物は93%と極めて高く、ポスト歴史的建造物では、厨子二階建ての建築物は26%と全体の構成比と比べて高い割合を示した（表ー1）。

3ー2．修景を軸にみたクロス集計による特徴



図ー1　ハード面整備エリアと種別の建築物分布図



図ー2　ソフト面整備エリアと修景実施の建築物分布図

修景実施の分類では、虫籠窓、格子窓の建築物がそれぞれ20%、38%と、修景未実施の建築物と比べて高い割合を示した（表ー2）。

3ー3．前面意匠を軸にみたクロス集計による特徴

伝統的様式の分類では切妻の建築物が86%、自動販売機の分類では陸屋根の建築物が53%と、全体の構成比と比べて高い割合を示した。また、枚方宿地区全体では、カーポート、自動販売機、その他工作物のような人工物の割合は、全体の10%以下と低い割合を示した（表ー3）。

4．枚方宿地区における市民主導型まちづくりの実態

関連資料の分析及び、枚方宿地区まちづくり協議会の会長T氏と元会長K氏、枚方市三矢町自治会長M氏、枚方市観光にぎわい部観光交流課2名、都市整備部住宅まちづくり課2名にヒアリング調査を実施した。明らかになった活動の展開プロセスをまちづくり活動の内容から、「草創期」「実践期前半」「実践期後半」「発展期」の4つの段階に分類した。そして活動の展開プロセス図（図ー3）と、活動主体の人的ネットワーク図を作成し、市民主導型まちづくりの実態を把握した。

4ー1．草創期

平成11年に国土交通省住宅局による、街なみ環境整備事業の現況調査が行われ、枚方宿地区での街なみ環境整備事業計画を策定した。平成12年度には「まちづくり協議会」が設立し、翌年まちづくり協定を策定した。まちづくり協議会の設立やまちづくり協定の締結にあたっては、専門家T氏による助言があった。また、自治会によって約300年の歴史あるふとん太鼓が継続して実施され、ガーデニング活動などソフト面の取り組みの開始が確認された（図ー3）。

表ー1　クロス集計表（種別×階建て）

		階建て				
		平屋建て	二階建て	厨子二階建て	三階建て以上	合計
種別	歴史的建造物 (N=14)	7%(1)	0%(0)	93%(13)	0%(0)	5%(14)
	ポスト歴史的建造物 (N=47)	19%(9)	55%(26)	26%(12)	0%(0)	18%(47)
	一般建築物 (N=208)	5%(10)	53%(111)	1%(3)	41%(84)	77%(208)
	全体 (N=269)	7%(20)	51%(137)	11%(28)	31%(84)	100%(269)

表ー2　クロス集計表（修景×窓）

		窓					
		虫籠窓	格子窓	木製窓	その他	無し	合計
修景	実施から20年以上経過(N=11)	27%(3)	37%(4)	0%(0)	9%(1)	27%(3)	4%(11)
	実施から10年以上20年未満(N=29)	20%(6)	45%(13)	7%(2)	14%(4)	14%(4)	11%(29)
	実施から10年未満(N=15)	13%(2)	27%(4)	13%(2)	47%(7)	0%(0)	5%(15)
	修景実施 (N=55)	20%(11)	38%(21)	7%(4)	22%(12)	13%(7)	20%(55)
	未実施 (N=214)	3%(7)	5%(12)	3%(6)	76%(162)	13%(27)	80%(214)
	全体 (N=269)	7%(18)	12%(33)	4%(10)	65%(174)	12%(34)	100%(269)

表ー3　クロス集計表（前面意匠×屋根形態）

		屋根形態							
		切妻	寄棟	陸屋根	入母屋	方形	複合	その他	合計
前面意匠	植栽 (N=56)	32%(18)	16%(9)	34%(19)	5%(3)	5%(3)	5%(3)	2%(1)	21%(56)
	伝統的様式 (N=15)	86%(13)	0%(0)	0%(0)	0%(0)	0%(0)	7%(1)	7%(1)	6%(15)
	門塀 (N=69)	36%(24)	17%(12)	20%(14)	6%(4)	0%(0)	14%(10)	7%(5)	26%(69)
	カーポート (N=24)	33%(8)	17%(4)	17%(4)	4%(1)	0%(0)	25%(6)	4%(1)	9%(24)
	自動販売機 (N=15)	13%(2)	13%(2)	53%(8)	0%(0)	7%(1)	7%(1)	7%(1)	6%(15)
	その他工作物 (N=14)	21%(3)	29%(4)	36%(5)	0%(0)	0%(0)	14%(2)	0%(0)	5%(14)

４－２．実践期前半

平成 14 年度には街なみ環境整備事業が開始した。枚方市都市整備部により道路美装化、案内サイン設計、修景助成などのハード面整備が取り組まれ、まちづくり協議会のまちづくり協定運営部会と連携し、地域住民に対して修景助成に関する働きかけを行っている。また、平成 14 年度から街道菊花祭部会により、第一回街道菊花祭が実施され、平成 18 年度には五六市部会により、第一回くらわんか五六市が開催される。五六市は手作りの雑貨や作品等が並ぶ手作り市であり、出店希望者から徴収した出店料により運営し、地域団体と連携して実施している（図―3）。

４－３．実践期後半

街なみ環境整備事業による道路美装化や修景助成が継続して実施され、「石畳と淡い街灯まちづくり支援事業」を通して、石畳と淡い街灯、駅の顔賑わい創出、まちかど美術館創出、無電柱化、町家情報バンクの事業プランが策定され整備された。ソフト面整備としては、ふとん太鼓とともに街道菊花祭、五六市が継続的に開催されるのに加えて、「ビッグバンドフェスティバル」などのソフト面の取り組みも数を増やした（図―3）。

４－４．発展期

発展期では、街なみ環境整備事業によるハード面整備の大部分が終了したが、修景助成は毎年数件実施されている。また、五六市開催の主体はまちづくり協議会の五六市実行委員会から「(一社) くらわんか五六市」となり、五六市が継続的に開催される。加えて、平成 29 年度から「みなと五六市」、令和元年度から「五六のあかり」が開催されている。五六市開催に対する協力団体が増えていき、ソフト面整備における地域団体の協力体制が強固になっていると言える（図―3）。

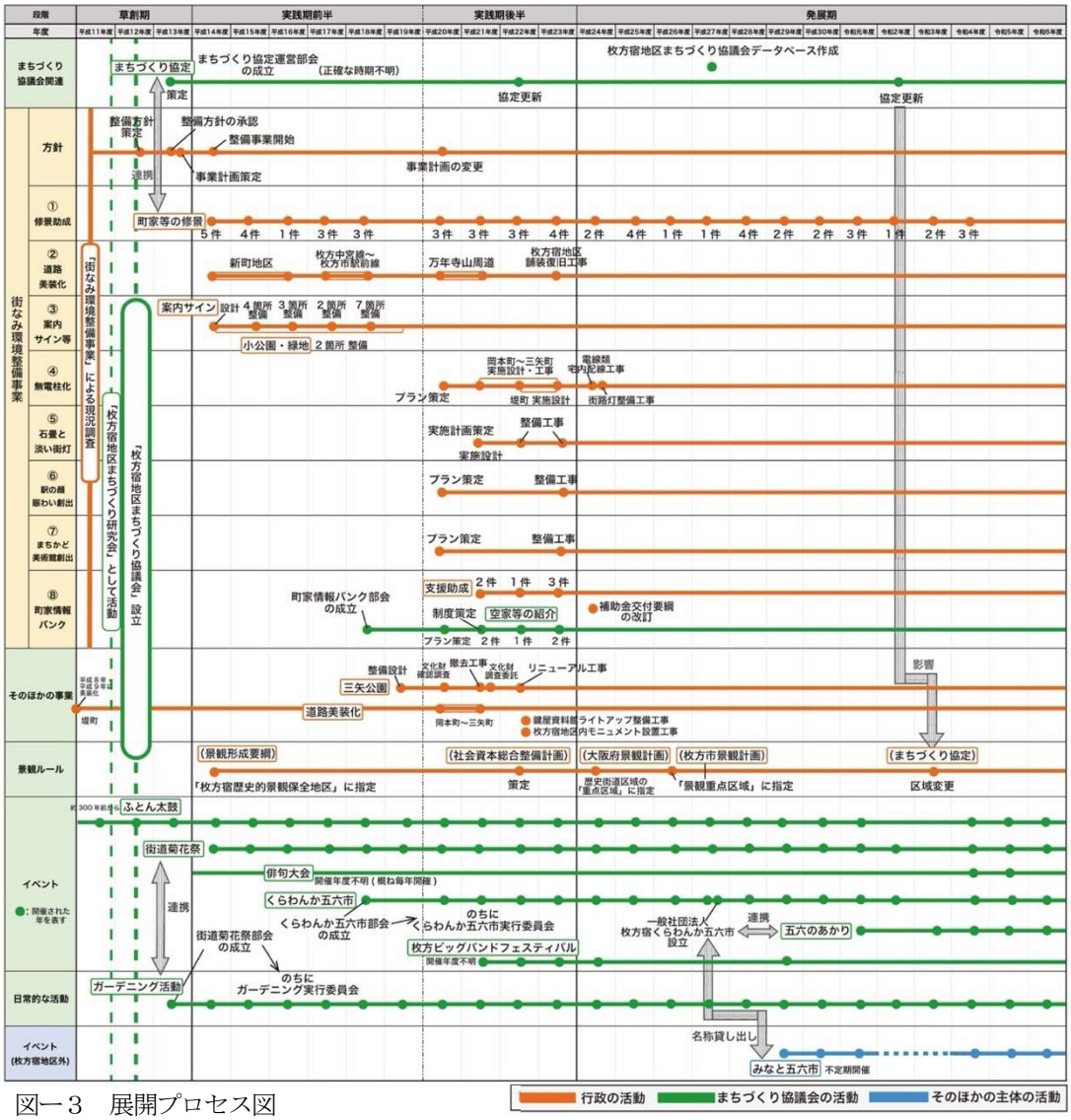
５．枚方宿地区における景観まちづくりの特徴

５－１．建築物における修景

3 章を踏まえて、建築物における修景のあり方を考察する。枚方宿地区では街なみ環境整備事業が開始され、修景助成や道路美装化、案内サイン等のハード面整備が行われた。街なみ環境整備事業は、特に建築物等の修景助成を継続するための効果的な手段となっており、令和 4 年度までに 54 件の修景実績がある。また、枚方宿地区では 9 割以上の歴史的建造物で虫籠窓や格子窓が確認でき、表―2 をみると、虫籠窓や格子窓を取り入れた、修景実施の建築物は、修景未実施の建築物に比べて高い割合が示された。以上より、修景による伝統的様式を用いた建築物群の形成が期待できると言える。

５－２．市民主導型まちづくり

4 章を踏まえて、枚方宿地区の市民主導型まちづくりの



図―３　展開プロセス図

特徴を示す。枚方宿地区では、地域住民により構成されたまちづくり協議会が平成 12 年に設立され、現在まで長期的に活動が継続されている。行政や地域団体、地元企業と連携を深め、宿場町としての地域資源を活用し、取り組みを実施するなど、市民主導型まちづくりを実現させている。

また、枚方宿地区では、紳士協定であるまちづくり協定を定め、歴史的景観の保全や市の補助制度を活用した修景について、地域住民に対して協力を求めている。この協力体制が地域全体の街並み景観保全の意識醸成をはじめ、市民主導型まちづくりを支える基盤として機能している。

５－３．ゾーンごとにみる特徴

以上より、3 章、4 章で明らかにした知見を踏まえて、ハード面整備の実施エリアと種別の建築物分布図（図―1）をみると、無電柱化事業は D ゾーン・E ゾーンで実施され、歴史的建造物の割合が高いのは、12%を占める D ゾーン、10%を占める E ゾーン、13%を占める I ゾーンである。ポスト歴史的建造物の割合が最も高いのは、40%を占める D ゾーンであった。ソフト面整備の実施エリアと修景実施の建築物分布図（図―2）をみると、五六市と街道菊花祭は A ゾーンより西側のエリアで実施され、ふとん太鼓は A ゾーンを含めた枚方市駅、枚方公園駅周辺で実施されている。加えて、修景が実施された建築物の割合が最も高いのは、36%を占める D ゾーン、37%を占める E ゾーンである。

このことから、A ゾーンは多くのイベントが実施され、東見附と西見附を繋ぐ、京街道の顔としての役割を果たしている。また、D ゾーンや E ゾーンで、歴史的建造物やポスト歴史的建造物の割合が最も高く、ハード面整備や修景が多く実施されていることから、地域住民の街並み景観保全に対する意識が高いことが示唆された。

６．まとめ

枚方宿地区は、平成 12 年から街なみ環境整備事業の参画に伴い、まちづくり協議会を設立しまちづくり協定を締結した。紳士協定であるまちづくり協定に基づき整備が実施されることで、市民主導型まちづくりが実現した。

また、本研究では、ポスト歴史的建造物を示し、現代の建築技術や建築様式を取り入れながら、統一感のある街並みの保全に寄与する建築物を示すとともに、今後の建築物修景において手掛かりとなる方法論を提示した。加えて、修景助成においては、実施から 20 年以上経過する建築物も増えてきており、修景の新たな基準の検討とともに、再度建築物の修景を実施できるような助成制度の見直しが求められると言えよう。これにより、次に修景を実施すべき建築物や、検討が必要な制度を具体的に示すことが可能となり、行政側と地域住民の双方の課題解決となる知見を得ることができた。

さらに、枚方宿地区の景観まちづくりを展開プロセスやその活動主体からみると、実践期における街なみ環境整備事業によるハード面整備と、他地域と比較して特筆していると言える、草創期から発展期まで 20 年以上に及ぶ地域住民によるまちづくり活動が、現在の枚方宿地区の良好な景観形成に寄与していることが示唆された。加えて、枚方宿地区は将来ビジョンの共有や金銭面、担い手といった課題になり得る要素を一定程度満たしている。以上の特徴より、枚方宿地区は、持続可能な景観まちづくりの手がかりとなる、先駆的な事例として示すことができる。さらに、街道特有の線的な連続性のある空間形成やコミュニティ形成による、地域への波及効果も期待できると言え、他地域での展開にも有用となる。

補注

(1)クロス集計とは、2 つのカテゴリ変数を組み合わせて同時に集計すること[12]である。本研究では、2 つの分類項目を組み合わせて 66 のクロス集計を実施した。

(2)各項目の小分類として、「ゾーン別」は A ゾーン、B ゾーン、C ゾーン、D ゾーン、E ゾーン、F ゾーン、G ゾーン、H ゾーン、I ゾーン及び J ゾーン、「用途別」は住宅、共同住宅、業務施設、商業施設、商業系用途複合施設、店舗等併用住宅、店舗等併用共同住宅、文教構成施設、運輸倉庫施設、神社仏閣及び空き家、「種別」は歴史的建造物、ポスト歴史的建造物及び一般建築物、「修景」は実施から 20 年以上経過、実施から 10 年以上 20 年未満、実施から 10 年未満及び未実施、「接道」は、接道、準接道、半接道及び非接道、「棟向き」は短手（妻入）、短手（その他）、長手（平入）及び長手（その他）、「階建て」は平屋建て、二階建て、厨子二階建て及び三階建て以上、「建築構造」は木造、木造以外及び不明、「前面形態」は平面型、庇（アーケード）型、下屋型、オーバーハングバルコニー型、張り出し二階（オーバーハング躯体）型、セットバック型、門塀型及び植栽型、「屋根形態」は切妻、寄棟、陸屋根、入母屋、方形、複合及びその他、「窓」は虫籠窓、格子窓、木製窓、その他及び無し、「前面意匠」は植栽、伝統的様式、門塀、カーポート、自動販売機及びその他工作物を用いて、把握した。

参考文献

1)日本都市計画学会関西支部 新しい都市計画教程研究会（2011）：「都市・まちづくり学入門」、学芸出版社

2)国土交通省 都市局（2022）：「景観計画策定・改定の手引き」

3)飛田裕彰・嶋村明彦・裏山益郎（2010）：関宿重要伝統的建造物群保存地区における修理修景事業に対する行政支援―専門職員が継続的に建物調査・設計から施工まで一貫して支援する三重県亀山市の場合―、日本都市計画学会都市計画論文集、No.45-3、pp.361-366

4)人見誠マルセール・菅野博貢・小澤淳史（2016）：高山市重要伝統的建造物群保存地区外縁部における修景と伝統要素の利用に関する研究」ランドスケープ研究、Vol.57、No.1、pp 20-32

5)鈴木裕子・山本直彦・吉田哲也（2023）：修景に向けた民家の外観意匠類型化手法と景観評価 奈良県桜井市大神神社参道地区と三輪地区を中心対象として」日本建築学会計画系論文集、Vol.88、No.812、pp 2751-2761

6)久保有明・岡崎篤行・松井大輔（2019）：花街の景観を構成する建築物の分布及び外観特性―新潟市古町を対象として―、日本建築学会計画系論文集、Vol.84、No.763、pp 1957-1967

7)寺田千尋・木下光（2016）：小規模自治体における自治会を中心に展開される住民主体のまちづくり―沖縄県北中城大城地区を事例として―、日本都市計画学会 都市計画論文集、Vol.51、No.1、pp.94-101

8)畠山結・松井大輔・沢畑敏洋（2018）：京都市先斗町における多主体連携による保全型まちづくりの展開―組織を構成する個人間の関係構築に着目して―、日本都市計画学会 都市計画論文集、Vol.53、No.3、pp.1247-1252

9)高木悠里・嘉名光市・蕭閎偉（2022）：歴史的町並みを有する地方都市中心部における景観マネジメントの展開プロセス―桜井市本町地区における地域関係者の連携体制及び役割からみた分析―、日本都市計画学会都市計画論文集、Vol.57、No.1、pp20-32

10)土久菜穂・磯野綾・水野友貴・山本明（2015）：景観まちづくりの為の住民協定の実態と特徴 ‘長野県景観育成住民協定’を事例として、日本建築学会計画系論文集、Vol.80、No.718、pp.2869-2878

11)江本晃美・大貝彰・谷武（2010）：景観条例等による景観まちづくりの取組の実態と課題に関する分析―東海３県の取組事例からみた傾向―、日本建築学会計画系論文集、Vol.75、No.658、pp.2855-2862

12)Data Start：「カテゴリデータの集計」、https://x.gd/ZUTJH、2025 年 1 月 25 日取得

歴史的風致形成建造物制度を用いた住宅の保全・活用実態に関する研究

（株）地域計画建築研究所　大田　勇樹
立命館大学理工学部　岡井　有佳

１．研究の背景と目的

歴史的な町並みの保全等については、文化財の保護などの建物単体を対象としたものが中心であり、文化財の周辺環境も含めた面的な町並みの保全等には必ずしも対応できていなかった。これらに対応するため、2008 年に地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（以下、「歴まち法」）が制定され、全国各地で自治体独自の歴史的風致を活かした取り組みが進められている。歴まち法に基づく歴史的風致維持向上計画（以下、「歴まち計画」）においては、歴史的風致形成建造物制度（以下、「本制度」）が定められ、指定によって、所有者等に適切な管理と増築等の際の届出を義務付ける一方で、外観の修理等に対する補助制度の活用が可能になった [1]。しかし、老朽化による維持管理の難しさや高齢化等の所有者の社会環境の変化等により指定が解除され、除却される可能性もある [2]。実際、歴史まちづくりを進める際の全国的な課題の一つとして「歴史的建造物の滅失」が挙げられており [3]、歴まち計画の認定を受けていた全国 66 都市のうち、7 割以上の自治体で歴史的建造物の減少傾向が確認されている [4]。

本制度は、重要文化財等とともに地域の歴史的風致を形成しているが、歴史上の価値がそこまで高くない建造物をそこで行われる人々の営みを含め、エリアとして保全するための制度である。そのため、これまで他の法令等で保護されてこなかった未指定建造物に対する指定も多く、現役で住宅や店舗等として活用されている場合が多い。建造物を公開・活用することは、地域の歴史の発信機会の創出、所有者や地域内における保全に対する機運の醸成、来訪者数の増加による賑わい創出及び経済効果等につながり、ひいては滅失防止につながると考えられる。

そこで本研究では、歴まち計画策定自治体のうち、歴まち建造物の公開・活用に積極的に取り組んでいる自治体を対象に、特に住宅に着目して本制度の運用実態を明らかにし、歴史的建造物の保全・活用に示唆を与えることを目的とする。

２．歴まち建造物制度に関する現況調査

２―１．歴まち建造物制度の運用実態

歴まち計画を策定している全国の 95 自治体（2024 年 3 月 18 日時点）を対象に、本制度の活用状況と指定建造物の保全・活用実態などに関してアンケート調査を実施し、62 自治体から回答を得た（表―1）。62 自治体のうち、28 自治体（45.2%）が歴まち計画を 1 期から 2 期に移行している。歴まち建造物を指定している自治体数は、1 期が 43 自治体（69.4%）、2 期が 20 自治体（71.4%）で、総計 45 自治体である。指定総数は、1 期が 723 件、2 期が 466 件である。このうち、歴まち計画の期間中や 2 期への移行時に、指定を解除したところは 7 自治体あり、解除件数は 11 件である。また、歴まち建造物は、1 期と 2 期で重複を含めず、合計 832 件が指定されている（指定解除件数を含む）。

所有者については、公共が 164 件（19.7%）、民間が 444 件（53.4%）であり(1)、現在の用途は、住宅が 121 件（14.5%）、非住宅が 469 件（56.4%）である(2)。歴まち建造物を指定している自治体のうち、指定数が 4 件以上の自治体は、1 期が 29 自治体（67.4%）、2 期が 15 自治体（75.0%）である。

表―1　アンケート調査概要

配布数、回収数	95 件、62 件（65.2%）
時期	2024 年 4 月 4 日～4 月 25 日
方法	メールまたは自治体 HP のお問い合わせフォームにて送付

２－２．支援制度の活用状況

歴まち建造物を指定している 45 自治体（72.6%）における支援内容については、修理・修景に関わる補助制度は 31 自治体（68.9%）、相続税控除は 10 自治体（22.2%）、建築基準法の緩和は 4 自治体（8.9%）が設けており、特になしは 11 件（24.4%）である（重複あり）。財政的支援ありの自治体 31 件（68.9%）のうち、指定数 10 件以上は 17 自治体（54.8%）であり、支援なしの自治体 14 件（31.1%）では、指定数 10 件以上が 4 自治体（28.6%）だった（表―2）。このように、財政的支援を行っている自治体は、歴まち建造物の指定が多い。

表―2　財政的支援有無と指定

指定数	財政的支援あり	財政的支援なし	計
1-10 件	14	10	24
10-20 件	**6**	2	8
20-30 件	**3**	1	4
30-40 件	**4**	1	5
40-50 件	**2**	0	2
50 件-	**2**	0	2
計	31	14	45

また、財政的支援の評価については、十分との回答は 6 自治体（19.4%）、不十分が 11 自治体（35.5%）、どちらでもないとわからないが 13 自治体（42.0%）だった(3)。財政的支援に加えて、建物を公開・活用している 25 自治体のうち、支援制度は十分との回答は 6 自治体（24.0%）。不十分は 9 自治体（36.0%）、どちらでもないとわからないが 9 件（36.0%）だった。また、そのうち公開・活用件数が 10 件以上の 11 自治体（44.0%）については、十分との回答は 2 自治体（18.2%）、不十分が 6 自治体（54.5%）、どちらでもないとわからないが 3 自治体（27.3%）だった。以上から、全体的に財政的支援は不十分と回答されており、歴まち建造物の公開・活用件数が多い自治体のほうが、支援制度を不十分と評価している割合が高かった（表―3）。

表―3　財政的支援の評価と指定及び公開・活用件数

指定数（公開、活用件数）	十分	不十分	どちらでもない	分からない	無回答	計
1-10 件	4 (4)	5 (3)	2 (3)	2 (3)	1 (1)	14 (14)
10-20 件	0 (1)	3 (5)	1 (1)	2 (0)	0 (0)	6 (7)
20-30 件	1 (1)	2 (0)	0 (1)	0 (0)	0 (0)	3 (2)
30-40 件	0 (0)	0 (0)	2 (0)	2 (1)	0 (0)	4 (1)
40-50 件	1 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (1)
50 件-	0 (0)	0 (0)	2 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (0)
計	6 (6)	11 (9)	7 (5)	6 (4)	1 (1)	31 (25)

２－３．歴まち建造物の公開・活用状況

歴まち建造物を指定している 45 自治体(832 件)のうち、公開・活用ありが 349 件（41.9%）、公開・活用なしが 168 件（20.2%）である[4]。建物属性との関係については、公共建造物は 117 件（71.3%）が公開・活用されており、民間建造物は 232 件（52.3%）が公開、活用されていた。また、建物用途が住宅は 121 件、非住宅は 469 件で、そのうち、公開・活用は住宅が 34 件（28.1%）、非住宅が 288 件（61.4%）だった（表―4）。

表―4　建物属性による公開・活用状況

建物属性		公開・活用あり	公開・活用なし	無回答	計
所有者	公共	117 (71%)	41 (25%)	6 (4%)	164
	民間	232 (52%)	127 (29%)	85 (19%)	444
	無回答	0 (0%)	0 (0%)	224 (100%)	224
	計	349 (42%)	168 (20%)	315 (38%)	832
用途	住宅	34 (28%)	66 (55%)	21 (17%)	121
	非住宅	288 (61%)	127 (27%)	54 (12%)	469
	無回答	3	1	238	242
	計	349 (42%)	168 (20%)	315 (38%)	832

加えて、歴まち建造物に指定することで公開・活用に効果があると回答したところは 26 自治体（63.4%）、効果がないは 2 自治体（4.9%）、不明は 13 自治体（31.7%）であった[5]。各自治体の全指定数のうち公開・活用件数が占める割合が高い自治体ほど効果が有ると回答した（表―5）。その効果の内訳は、「建物内部の公開、活用を促進」、「地域内外に対する周知効果」、「来訪者数の増加」に関する内容が 22 件（78.6%）であった。

表―5　公開・活用状況と指定による効果の関係

割合	効果あり	効果なし	不明	計
0-50%	3	1	3	7 (17.0%)
50-60%	3	1	1	5 (12.2%)
60-70%	2	0	1	3 (7.3%)
70-80%	0	0	0	0
80-90%	**4**	0	0	4 (9.8%)
90-100%	**3**	0	1	4 (9.8%)
100%	**11**	0	7	18 (43.9%)
計	**26**	2	13	41

一方、歴まち建造物の制度運用にあたっては、42 自治体（67.7%）が課題ありと回答した。そのうち、指定している自治体に限定すると 33 自治体（73.3%）だった。その課題の内訳は、「維持管理にかかる費用負担」や「所有者の意向に基づく持続的な維持管理の難しさ」、「建造物の公開・活用方法の検討」など、指定後の取組みに関する内容が多くみられた（表―6）。

表―6　歴まち建造物制度における課題種別

複数回答可	自治体数 (42)	うち指定のある自治体数 (33)
維持管理にかかる費用負担の大きさ	**16**	**12**
所有者の意向に基づく持続的な維持管理の難しさ	**8**	**7**
公開、活用方法の検討	**7**	**5**
指定によって生じる現状変更等の制約	4	2
十分な制度周知がなされていない	4	2
計画期間ごとの指定の更新	3	2
手続きの煩雑さ（指定や補助、活用等）	3	1
指定時の所有者との合意形成の難しさ	2	1
「その他条例」の制定	2	1
その他	9	6
合計	57	38

３．歴史的風致形成建造物制度の概要

３―１．詳細調査対象都市の選定

2 章のアンケート調査から、公開・活用に積極的に取り組んでいる自治体を詳細調査の対象とする。まず、歴まち建造物の指定数が 10 件以上の自治体から、公共建築物に比べ保全・活用が容易でない民間建造物の公開・活用件数が多い（9 割以上）自治体を抽出し、白河市、小田原市、桐生市、村上市、三島市、岡崎市、大洲市の 7 都市を選定した（表―7）。

表―7　細調査対象都市の用途別件数

指定数	民間 （）は公開件数			公共	計	取り組み有無
	住宅	非住宅	計	非住宅		
白河市	**23(23)**	**17(17)**	**40(40)**	**6(6)**	**44(44)**	**有**
桐生市	0(0)	15(15)	15(15)	1(1)	16(16)	無
村上市	**6(5)**	**33(32)**	**39(37)**	**5(5)**	**44(42)**	**有**
小田原市	0(0)	9(9)	9(9)	7(7)	16(16)	有
三島市	1(0)	11(11)	12(11)	3(3)	15(14)	有
岡崎市	1(1)	8(7)	9(8)	2(1)	11(9)	無
大洲市	0(0)	20(20)	20(20)	6(5)	26(25)	有

さらに、非住宅に比べ、公開・活用が容易でなく、加えて所有者の社会的要因の影響を受けやすいため、持続的な保全･活用がより難しいと考えられる住宅の指定数が多く、公開・活用のための取組みを実施している自治体として、白河市、村上市を選定した[6]。

３－２．白河市

白河市は、現在歴まち計画 2 期で 44 件の歴まち建造物を指定している（表―8）。所有者は、公共 6 件、民間 40 件で、用途は、住宅 23 件、店舗 9 件、宗教施設 5 件、展示施設 2 件等である。公開・活用の頻度は、ほぼ毎日 16 件、週 5 回 3 件、月 1,2 回 2 件、不定期 25 件である。不定期の多くは住宅であり、年に数回のイベント時に公開されている。補助件数については、歴まち計画 1 期の 2011 年から 2 期の 2023 年の間に同一建物を含む 52 件の民間所有建造物について修理・修景などの補助を行っている。

指定については、行政主体で建物調査を実施し、予め指

定候補物件として適した建造物を把握したうえで、直接所有者等に働きかけを行った。白河市は、2010 年と 2020 年に重点区域内の歴史的建造物について蔵調査事業を実施しており、その際に所有者等に指定による保全に関する働きかけを行っている。歴まち計画の 1 期策定直後に東日本大震災が発生した際に、復旧・復興にあたって、当時の市長が被災した歴史的建造物を個別に訪問し、所有者等に建物の保存を懇願して回ったことで、歴まち建造物の制度周知と合意形成が一気に進められた(7)。

表―8　白河市歴まち計画　指定概要

所有者	公共 (6)	民間 (40)
用途	宗教施設 (1)、公開施設 (1)、その他 (4)	住宅 (23)、店舗 (9)、宗教施設 (4)、展示施設 (2)、飲食店 (1)、その他 (1)
公開・活用の頻度	ほぼ毎日 (4)、月 1,2 回 (1)、不定期 (1)	ほぼ毎日 (12)、週 5 回 (3)、月 1,2 回 (1)、不定期 (24)
補助件数 (2011-2023)	―	52 件（同一建物への補助を含む）

公開・活用の特徴として、行政主体で春と秋の年 2 回「ぐるり白河文化遺産ツアー」等のまちあるきイベントを実施し、所有者の協力のもと普段は公開されていない建造物の一般公開を行っている。また、公共所有の「旧脇本陣柳屋旅館蔵座敷（図―1）」は、老朽化や東日本大震災の影響で損傷が激しい状況であった。そのため、貴重な歴史的建造物である蔵座敷の保存・継承という趣旨のもと、2015 年 8 月から 2018 年 3 月にかけて「白河市歴まち建造物補助金事業」によって修復工事が実施された。建物自体は、2011 年の歴まち計画 1 期の策定時に指定され、2014 年に個人所有者から市に寄贈を受け、公有化されている。現在は月曜日を除き、ほぼ毎日見学施設や貸館として一般開放されている。

修理・修景前　　修理・修景後

図―1　旧脇本陣柳屋旅館蔵座敷　外観

出典：白河市より提供

白河市では、歴まち計画 1 期の時に所有者からメンテナンス等の日常の維持管理に対する補助の要望があった。そこで、1 期から 2 期に移行するにあたり、補助制度の内容を社会資本整備総合交付金（以下、社総金）の「歴史的風致形成建造物補助金」から市独自の補助金の「白河市歴史的風致形成建造物保存修景補助金」に変更を行っている（表―9）。これによって、以前は要した書類提出の準備や実績報告等の手続きの簡略化に加えて、内装等の柔軟な補助箇所の設定も可能となり、所有者が日常の維持管理にも活用できるようになった。

表―9　白河市補助金概要

補助金名	白河市歴史的風致形成建造物補助金	白河市歴史的風致形成建造物保存修景補助金
期間	2011-2020	2021-2030
補助対象者	歴まち建造物の所有者又は管理者で指定建造物を広く一般に公開しているもの	
対象事業	歴まち建造物の修理、修景又は整備のための事業	歴まち建造物の修理又は修景のための事業
補助率及び限度額	補助率 1/2、かつ 300 万円を上限	補助率 1/2、かつ 50 万円を上限

3―3. 村上市

村上市は、44 件の歴まち建造物を指定している（表―10）。所有者は、公共 5 件、民間 39 件で、用途は、店舗 13 件、宗教施設 10 件、飲食店 7 件、住宅 6 件、公開施設 6 件などである。公開・活用の頻度は、ほぼ毎日 23 件、週 6 回 11 件、週 5 回 1 件、週 3 回 1 件、不定期 6 件、なし 2 件(8)である。補助件数については、歴まち計画 1 期の 2019 年から 2023 年の間に同一建物を含む 50 件に対して補助している。指定については、歴まち建造物を指定候補物件として歴まち計画に挙げる段階から、行政、住民、民間団体が協働で建物調査及び制度周知等を行っている。「町屋再生プロジェクト（以下、町屋再生）」は、歴まち計画の策定以前から、地区内のまち並み保全に民間で資金を投入し、外観の修理、修景等を実施している団体(9)であり、町屋再生が関係する建物所有者から公開・活用の相談があった際には、市に歴まち建造物の指定のための調査依頼をしている。町屋再生のメンバーは歴まち計画の策定委員会と策定後の法定協議会の両方に委員として参加している。

表―10　村上市歴まち計画　指定概要

所有者	公共 (5)	民間 (39)
用途	公開施設 (4)、その他 (1)	店舗 (13)、宗教施設 (10)、飲食店 (7)、住宅 (6)、公開施設 (2)、展示施設 (1)
公開・活用の頻度	ほぼ毎日 (1)、週 6 回 (4)	ほぼ毎日 (22)、週 6 回 (7)、週 5 回 (1)、週 3 回 (1)、不定期 (6)、なし (2)
補助件数 (2019-2023)	―	50 件（同一建物への補助を含む）

また、村上市は、建物調査の実施と並行でヘリテージマネージャーにも重点区域内の指定候補物件の有無について確認してから、所有者等に制度説明を行っている。更に、歴まち法第 13 条に基づき、歴まち建造物の指定時には、所有者やヘリテージマネージャーなどに指定提案書の提出を義務付けている。それによって、市が直接働きかけて指定するよりも効率よく指定可能であり、民間主体の形式で提案を受けることで指定後の保全活動が行政頼りにならないというメリットを挙げている。

公開、活用の特徴として、町屋再生などの民間組織が主体となり、毎年「町屋の人形さま巡り」や「町屋の屏風まつり」等の歴史的建造物にまつわる貴重な屏風や雛人形等を外部向けに公開するイベントを実施している。このような各種イベントが修理・修景工事を行う「歴まち建造物保

存事業」と連携して実施されることで、指定以前は歴史的建造物の保存・活用に対して消極的であった住宅や住宅兼店舗などの非観光関連の建物所有者の保全意識が醸成され、保存の促進等の効果がみられる。また、歴まち建造物である民間所有の「茶館きっかわ嘉門亭」及び「うおや塩引館（図―2）」は、指定以前に長らく空き家状態であった。しかし、「歴まち建造物保存事業」を実施したことで、前者には喫茶店、後者には村上の特産品である鮭を販売する店舗が入り、民間による新たな活用へとつながっている。現在は両建物とも、週 5,6 回営業しており、多くの人々に利用されている。なお、不定期公開の 6 件はすべて住宅であり、白河市同様、年に数回のイベント時にのみ公開されている。

修理・修景前

修理・修景後

図―2　うおや塩引館　外観

出典：村上市 令和２年度進捗評価シート

村上市では、所有者の維持管理等にかかる費用負担を軽減する目的で 2019 年頃から市と町屋再生が連携で同一建物の修理・修景に対する補助を行っている。修理・修景箇所は、官民で住み分けが図られており、行政の補助金交付対象外の箇所の修理修景行為や追加工事等について、民間による支援が行われている。これによって、一つの建物にかけられる補助額が増すだけでなく、補助制度を活用する際のハードルが下がり、毎年多くの建造物に対する補助につながっている。また、市は所有者に対して補助制度の活用の意向調査を毎年実施しており、並行して制度周知の活動も行っているため、交付にかかる期間に関しては所有者との合意のもと計画的に制度運用が行われている。また、村上市では本制度の取組と並行で H27 年から「空き家バンク移住応援補助金事業」を実施しており、空き家の物件情報を提供しながら、購入者に改修に要する費用の一部を補助している。R5 年時点で登録物件数は 22 件（うち歴史的風致内 5 件）であり、補助金交付件数は 5 件（うち歴史的風致内 1 件）である。しかし、現状部局間連携が図られておらず、活用希望者に対する創業支援等のサポートがないため有効に活用されていないことが課題となっている。

4．おわりに

アンケート結果より、歴まち建造物の所有者は公共よりも民間が多く、用途は住宅よりも非住宅が多く、公共の場合は公開の割合が高く、住宅は公開の割合が低いことが把握された。また、財政的支援をしている自治体ほど、歴まち建造物の指定数は多くみられた。しかし、歴まち建造物の公開・活用件数の多い自治体は、より支援制度を不十分と評価する傾向があり、維持管理に要する費用負担の大きさ、所有者の意向に基づく維持管理の難しさ、公開・活用方法の検討などの課題を補完するための取組みが不可欠であると考えられる。

白河市では、行政が主体的に建物調査や指定による保全に対する働きかけをしており、特に市長自らの取り組みが指定や公開に一定の影響を及ぼしていると考えられる。村上市では、指定前の建物調査、指定提案の段階から、財政的支援、イベント運営等に至るまで、住民と民間が連携しながら行っていた。このように公民連携による一連の取組みが実施されることで、指定および制度に伴う支援制度が周知され、結果として住宅も含む多くの歴史的建造物の指定が促されたと考えられる。住宅は、用途の性質上、公開・活用が所有者にとって指定のハードルとなりやすいので、白河市、村上市のように、イベント時のみの低頻度な公開・活用を認める等の工夫も有効であろう。

また、財政的支援については、両市において、国からの補助金に加え、市単独の助成金や民間団体の助成金が設けられていた。これにより、助成に必要な手続きが簡素化されたり、国の補助対象外についても助成の対象となっていた。歴史的建造物全てに共通だが、特に住宅にとっては維持管理費の負担が保全において重要な課題であることから、このような手厚い支援制度が、建物所有者にとって保全・活用に対するインセンティブになっているといえよう。

【補注】

(1)京都府京都市が無回答（224 件）。

(2)京都府京都市、福岡県太宰府市が無回答（242 件）。

(3)長野県長野市が無回答（1 件）。

(4)茨城県桜川市、京都府京都市、奈良県奈良市、徳島県三好市、愛媛県内子町、福岡県太宰府市が無回答（315 件）。

(5)長野県長野市、京都府京都市、奈良県奈良市、愛媛県内子町が無回答（259 件）。

(6)2024 年 9~10 月、白河市および村上市にヒアリング調査を実施。

(7)白河市まちづくり推進課へのヒアリング調査による。

(8)現在空き家状態の建造物が２件あり、そのうち一件は町屋プロジェクトにて管理予定。

(9)2004 年に設立。全国の個人、法人による会員で構成され、会員からの会費・寄付金によって補助を行っている。

【参考文献】

1) 文部科学省・農林水産省・国土交通省 (2022)、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律運用指針」、pp.16-17、文部科学省・農林水産省・国土交通省

2) 文化庁 (2019)、「文化財保護制度の見直しについて」、p.4、文化庁

3) 国土技術政策総合研究所（2013）、「歴史を活用したまちづくりについて」、p.10、国土技術政策総合研究所

4) 国土交通省（2021）、「歴史的風致を構成する歴史的建造物等の保存・活用検討調査　報告書」、p.1、国土交通省

京都府選定文化的景観の保全に関する研究

立命館大学大学院理工学研究科　池田　笙冴
立命館大学理工学部　岡井　有佳
同志社女子大学生活科学部　麻生　美希

１．研究背景・目的

日本では、高度経済成長期に工業化・都市化が進み、主幹産業や生活様式の変容等により、土地固有の景観が失われてきた。そのような中、2004年の文化財保護法改正時に「文化的景観」の概念が導入され、土地固有の景観を保全する取り組みが始まった。文化的景観とは、人々の生活や生業及び風土により形成され、地域の自然・歴史・文化が複合的に織りなす景観である。文化的景観の中でも特に重要なものは、都道府県又は市区町村の申出に基づき、「重要文化的景観（以降、重文景）」として選定され、保存・活用を図り、国から補助金等の支援が行われている。

しかし、重文景は景観法に基づく景観計画区域内からの選定に限られているため、景観行政団体ではない自治体から選定申出ができず、文化的景観の保全が図れないという問題点が指摘されている[1)]。こうした背景から、京都府は2007年に京都府文化財保護条例の改正を行い、府内の文化的景観のうち重要なものを「京都府選定文化的景観（以降、府文景）」として選定し、保全する制度を創設した。これによって重文景への選定申出ができない市町村の景観に対しても文化的景観として土地固有の景観の保全が可能となったと考えられる。一方で、文化的景観の保全には、こうした制度による価値づけのみではなく、選定後の地域における取り組みが重要だとされている[2)]。そして、文化的景観の特性上、それを支える生活・生業・風土の継承が不可欠である。こうした保全を実現するには、地域住民を中心に、行政、専門家、企業、NPOなど多様な主体が協働し、取り組むことが重要である[2)]。

そこで本研究では、府文景を対象に景観保全の担い手に着目して、保全活動の実態を把握し、本制度の効果と課題を明らかにすることを目的とする。

２．京都府選定文化的景観の概要

重文景は景観法に基づく景観計画区域の中にあり、文化的景観保存活用計画の策定、景観法等の法律に基づく条例による規制、範囲内の土地等の所有者や占有者の諸情報の把握が選定条件として設けられている[3)]。これらの条件を満たすには様々な労力が必要なため地域によっては選定申出が困難となる[4)]。

そこで京都府は2007年に重文景制度の補完を目的に、京都府内の良好な景観を府文景として選定し保全する制度を創設した。府文景は、京都府景観条例に基づき京都府景観資産へ登録された区域もしくは景観府民協定が締結された区域であり、文化的景観保存修景計画の策定、自治会や生産組合等の同意が選定条件として必要とされている。府文景はこれらの条件を満たした上で、表1に示す選定基準を満たしたものが選定される。

表１：京都府選定文化的景観の選定基準

① 地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された次に掲げる景観地のうち、府民の基盤的な生活又は生業の特色を示すもので典型的なもの又は独特なもの (1) 農林水産業に係る景観地 (2) 商工業に係る景観地 (3) 集落に係る景観地 (4) 交通に係る景観地 (5) 信仰・年中行事に係る景観地 (6) 歴史的事跡に係る景観地
② 前項各号に掲げるものが複合した景観地のうち府民の基盤的な生活又は生業の特色を示すもので典型的なもの又は独特のもの

出典：京都府教育委員会HP[5)]より著者作成

３．京都府選定文化的景観の選定地の概要

現在、府文景には8市町村10件が選定されている。これら10件の府文景に関して、文献調査やヒアリング調査[1)]により、実態把握を行った（表2）。

これらの府文景は全て京都府景観資産に登録された区域で、最も多い選定基準は（1）の農林水産業に係る景観地である。なお、選定当時、宮津市のみが景観行政団体であったが、府文景の選定地は景観計画区域外に位置していた。また、他の7市町村は景観行政団体ではなかった。

現在も保全活動が行われているのは、福知山市毛原と大原、綾部市、向日市、和束町に存在する5 箇所である。このうち福知山市毛原と大原では地域住民が主体となって保全活動を行っている。毛原では棚田オーナー制度や棚田農業体験ツアーを通じて地域外の人の力を得ながら、住民が棚田を維持し景観を保全している。大原では大原神社の宮司が府指定有形民俗文化財でもある産屋の修繕・教育への活用を行い、住民は草刈り等の環境整備を行っている。この2箇所が立地する福知山市は、景観地であることを示す看板の設置や、産屋の修繕に対し補助金を支給しているが、保全活動の主体として協働できているとは言えない。次に綾部市では民間企業の株式会社グンゼが主体となり、所有している近代製糸産業を支えた歴史的建造物群を活用することを目的に一体の整備とともに景観形成を行っている。整備の際には綾部市と連携が図られていたが、住民は関与していない。そして向日市と和束町における保全活動の主体は地域住民と市町村の両方であると言える。向日市では市主導による「竹の径」の整備、ボランティアによる

表２：京都府選定文化的景観の選定地区一覧（筆者作成）

番号	市町村	名称	文化的景観		景観行政団体			保全活動					利点・効果	
			選定年月日	選定理由	移行	移行年月日	景観計画	有無	主体	内容	自治体 連携	自治体 支援	有無	内容
①	京丹後市	京丹後市久美浜湾のカキの養殖景観	2008年3月21日	(1)	×	―	―	×	漁協	カキの養殖産業の継続	×	看板の設置	○	国のレベルに至らないが、住民にとっては大切な景観を保護すること
②		京丹後市久美浜湾沿岸の商家建築群と街並み景観	2012年3月23日	(2), (3), (6)	×	―	―	不明	―	―	×		○	
③	宮津市	宮津市上世屋の山村と里山景観	2010年3月23日	(1), (3)	○	2008年11月21日	○	×	地域住民	×	×	×	○	住民の地元への愛着が深まること
④	福知山市	福知山市毛原の棚田景観	2008年3月21日	(1)	○	2008年7月1日	○	○	地域住民	棚田の保全	×	看板の設置 補助金	○	地域の人たちの日々の活動の励みになることや、文化的景観としての価値の周知
⑤		福知山市大原の産屋の里景観	2011年3月25日	(1)	○	2008年7月1日	○	○	大原神社の宮司	産屋の修繕・活用	×		○	
⑥	綾部市	綾部市グンゼの近代製糸産業景観	2009年3月24日	(2)	×	―	―	○	株式会社グンゼ	一体の整備事業と完成した施設の活用	○	整備事業を協働で実施	―	不明
⑦	向日市	向日市西ノ岡の竹の径・竹林景観	2010年3月23日	(1)	○	2011年4月1日	×	○	竹林ボランティア向日市観光協会	竹の径の整備、竹林ボランティアによる竹林の保全活動、向日市による清掃活動、観光協会主催の毎年秋のライトアップイベント、	○	補助金 人的支援	○	地域ブランドの広域的な発信
⑧	井手町	井手町大正池とその水源かん養林景観	2009年3月24日	(1), (6)	×	―	―	不明	―	―	―	―	―	―
⑨	和束町	和束町の宇治茶の茶畑景観	2008年3月21日	(1)	○	2013年11月1日	○	○	和束町茶農家地域住民	茶業の継続、清掃活動、お茶に関連するイベントの開催、景観計画の策定、景観条例の施行	○	修景等に関する助成制度	○	景観の保全、茶業の振興、観光客の増加
⑩	南山城村	南山城村の宇治茶生産景観	2015年3月24日	(1)	○	2016年4月1日	×	×	茶農家	茶業の継続	―	―	○	地域の景観の価値の共有

竹林の保全活動が行われており、向日市はボランティアの活動に対し人的支援を行っている。和束町では地元住民による茶業の継続が景観保全に繋がっている。和束町は景観計画を策定し、さらに景観条例によって修景事業に対する補助金を支援している。また、住民団体によって観光への活用が図られている。

文化的景観は、地域住民と市町村とが協働で保全に取り組むことが重要である。そこで本研究では保全活動が現在も行われており、住民と市町村が協働で保全活動に取り組んでいる向日市と和束町を対象地として選定し、各自治体の担当者とそれぞれの地域で保全活動を行っている住民団体を対象に、より詳細なヒアリング調査[2]を実施した。

４．向日市西ノ岡の竹の径・竹林景観

４．１．地区の概要

選定範囲は全長1.8kmの「竹の径（たけのみち）」と呼ばれる市道と竹林等の計9.8haである（図１）。当該地区は、伝統的な筍生産地であり、寺戸大塚古墳等の文化財も残されている。都市計画上の市街化調整区域に位置し、竹林は農業振興地域の農用地にも指定されている。向日市は、地域ブランドとしての広域的な発信を目的に京都府景観資産への登録を行った、その後更なる価値づけを目的に府文景制度を利用し、2010年3月23日に選定された。

図１：向日市の府文景選定区域　出典：京都府[6]

４．２．保全活動の担い手

向日市以外に住民を中心とした2つの組織が保全活動に取り組んでいる。

（１）向日市竹産業振興協議会

地元の6つの竹産業事業者によって組織された本協議会は、向日市から竹の径を構成する竹垣の整備の業務委託を受けたことが契機となり設立された。また、現在でも竹垣の修理修繕等の維持管理を向日市から委託されて実施している。また、後述する「かぐやの夕べ」の事前準備として、放置竹林の伐採や竹行灯となる竹筒の作製に協力している。

（２）竹林ボランティア

土地所有者と市による竹林の維持管理が困難だと判断され、市がボランティアの活用を検討したことで2020年に発足した。府文景への選定が直接ボランティア団体の発足経緯に繋がったわけではないが、発足に至った目的は竹林景観の保全であった。2024年12月時点の会員数は57名（向日市民47名、京都府下9名、東京都1名）である。

４．３．保全活動の概要

向日市は府文景への選定以前の2000年から放置竹林対策と不法投棄防止を図るとともに、新たな景観資源を創出することを目的に竹の径を整備してきた。また、2002年からは毎年10月に竹の径において、市の観光協会が主催となりライトアップイベント「かぐやの夕べ」を開催している。本イベントは、竹の径のPRと周辺の放置竹林で伐採した竹の利活用を目的に開催されている。毎年当該イベントが開催されることで、維持管理に関わる土地の所有者、行政

職員、ボランティア団体等の活動の励みにつながっている。府文景の選定後である2011年に向日市は景観行政団体に移行しているものの、景観計画を策定してこなかった。その理由として、歴史的風致維持向上計画を策定したことで景観計画が必要でなくなったことや、周辺の竹林が農業振興地域の農用地であり、原則建築行為が不可であるため、建築物の意匠形態等の制限が必ずしも必要でないことがあげられる。当該地区の竹林は、良質な筍の産地として長年農家の協力により保全されてきた。しかし、近年は農業従事者の高齢化や後継者不足のため、一部耕作放棄が見受けられ、適正に管理されず放置竹林が増加していた。これを受けて向日市は、2017〜2018年度にかけて、府文景選定地の一部の竹林を放置竹林対策事業の一環として、適正管理モデル竹林として整備した。土地所有者との承諾書により、整備後は所有者と市の協力により竹林の維持管理を実施することになっていたが困難となり、現在は市職員と有志の市民である竹林ボランティアによって、モデル竹林の維持管理は行われている。年間を通して毎週2回の活動を実施しており、市職員1〜2名も参加している。活動に使用する道具等は、全て市が森林環境譲与税によって購入し貸し出している。このように向日市は所有者やボランティア団体による保全活動に対して、市役所職員の派遣による人的支援や道具の貸し出し等を行なっている。しかし、行政とボランティア団体による竹林の維持管理には限界があり、今後さらに活動範囲を拡大していくためには人手不足や土地所有権の課題がある。

図２：竹の径（著者撮影）

今後の方針として、向日市は重文景への移行は考えていない。国の文化財への選定はハードルが高く、選定後も厳格な維持管理が求められ、竹林の所有者への制限が厳しくなることが懸念されるためである。また、それが府文景の選定により当初の目的であったブランド化が達成でき、保全活動に関わる人たちの誇りになっていると向日市が認識していることも理由である。他方で、府文景の選定範囲内には国指定文化財である古墳があるため、竹の径を今後も観光資源として活用し続けるにあたって、観光客による不法侵入の防止や、市の担当部署とボランティア団体が連携した適切な維持管理の実施等が課題である。

５．和束町の宇治茶の茶畑景観

５．１．地区の概要

選定範囲は町内の5地区（石寺、白栖、撰原、釜塚、原山）、約96haである。和束町の主幹産業である茶業を営む茶畑が、山裾から山頂近くまで丘陵の起伏に沿って広がる

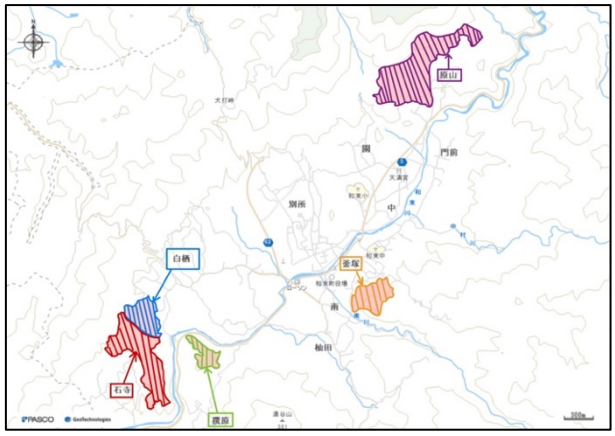


図３：和束町の府文景選定区域　出典：京都府[6)]

景観地である。和束町は町内で生産されるお茶のブランド化を図るために府文景制度を利用し、2008年3月11日に選定された。

５．２．保全活動の担い手

和束町以外に住民を中心とした2つの組織が保全活動に取り組んでいる。

（１）石寺まちづくり協議会

石寺まちづくり協議会は、石寺地区の住民共用の土地である山林を扱う森林組合が前身となっている。森林組合は法人であったため法人税の納付義務があった。しかし、高齢化による会員数の減少や、国有林であるため山林の売却ができず、税の負担が大きな問題となっていた。そこで、森林組合を法人格のない地縁団体へと移行し、法人税の負担を回避することを目的として2022年3月に本協議会は創設された。地縁団体として設立されているため、地区住民全員に声をかけた上で、希望者が入会することが規則となっている。このため、会員は当該地区の住民に限られる。会員の年齢層は幅広く、地区住民全体の約90％にあたる232名が参加している。活動の中核を担う7名の役員は、職業に関係なく毎年交代で選出されており、地域内での輪番による運営が行われている。

（２）和束・茶源郷ボランティアガイドの会

府文景の選定後、和束町の活性化を図る中で、当時の町役場職員（現町長）は人的交流の重要性に着目していた。加えて、景観地としての魅力が広まり、町の総合計画に観光が位置づけられたことを契機に、地域の魅力を正確に伝える語り手の育成、観光振興による交流人口の増加、および地域の歴史・文化・伝統の記録と継承を目的としたボランティアガイド組織の設立が提言された。2010年1月より和束町雇用促進協議会が主体となり、ガイド志望者の募集、講習会の開催、他地域のガイド活動視察等の準備を経て、同年11月21日に「和束・茶源郷ガイドの会」が発足した。発足当時の会員数は15名だったが、2024年12月時点の会員数は6名（和束町民5名、精華町民1名）に減少している。

５．３．保全活動の概要

和束町は、府文景への選定以前、景観計画の策定等の景観施策を検討していなかった。しかし、府文景への選定を

契機に茶畑の景観的価値が町民に周知され機運が高まったため、2013年11月1日に景観行政団体へ移行した。そして、2016年6月20日に景観計画を策定、2019年7月1日からは景観条例を施行し、和束町は景観保全施策を進めてきた。景観条例では、修景支援事業に対する補助金が用意されており、降雨により崩れてしまった茶畑の復旧や、民家の瓦屋根の葺き替え等に充てることができる。また、地域力推進課による文化的景観の保全活動や農村振興課による茶業振興、観光課による観光資源としての活用等が実施されている。

図4：石寺地区の茶畑景観（著者撮影）

住民団体は主に観光施策に関わっている。石寺まちづくり協議会は、石寺地区の住環境を保全するための草刈りや道路の清掃活動が主な活動であるが、2024年度は活動の一環として茶畑の景観を活用した「茶畑ウォーク」というイベントを実施し、府文景の茶畑景観を観光資源・地域活性化の資源として活用している。本イベントは茶農家がガイドとなり、普段は入れない茶畑内を散策するイベントで、2025年以降も継続予定である。加えて、一年で最も集客が見込まれるGW期間での本イベントの開催を検討しているが、この時期は茶農家が繁忙期のため、イベント実施に要する人手不足が課題となっている。和束・茶源郷ボランティアガイドの会は、観光案内所での接客や、個人・団体に向けたツアーガイドを実施している。和束町への来訪者に対してガイドを行うことで、関係人口の創出、リピーターの獲得に貢献している。また、ガイドの会の会員自身も地元への愛着の醸成や、地元小中学校の生徒や教職員に対し、和束町について学ぶ機会を創出できたこと等を効果として挙げている。一方で、ボランティアガイドの会では会員の高齢化やそれに伴う会員数の低下が課題となっている。

今後の方針として、和束町は町自体のさらなるブランド力の向上と地域活性化を目的に、重文景への選定を目指しており、2023年度に「和束の茶業景観文化的景観保護推進事業調査報告編」作成し、2024年からは保存活用計画の策定を進めている。また、和束町は重文景へ選定される際に、現在の府文景の選定範囲から拡大して、茶畑周辺の居住地も選定範囲に含めることも目指している。一方で、保存活用計画の策定の難しさや、重文景への選定後どのようにまちづくりに繋げていくか等が課題となっている。対策として、和束町は定期的なワークショップの開催を検討しており、気付かぬうちに景観の重要な構成要素が失われる事態を避けるため、建物の取り壊しや農家が引退し茶畑が放置される等で景観変容が起こる前に、住民が行政へ相談できるような体制の構築を最終的な目標としている。

6．おわりに

本研究より、府文景制度の効果は二点あることが明らかとなった。一点目は、地域のブランド化である。和束町と向日市の両事例ともに、選定が地域の魅力発信やイメージ向上に活用された。二点目は、重文景制度の補完である。重文景の選定要件を満たさない地域でも、府文景の選定を通じて保全の契機が得られた。加えて、和束町では府文景の選定をきっかけに重文景の選定を視野に入れた保全活動が始まっており、府文景が重文景へのステップとしての役割も果たしている。

また、府文景の保全活動の主体として、各選定地における地域住民が実践者（プレイヤー）、市町村が調整役（マネージャー）としての役割を果たしていた。向日市では、土地の所有者やボランティア団体が竹林の整備を行い、これに対して市は必要な人的支援や物的支援を行っている。和束町では住民による茶業の継続により景観が形成され、町は景観計画や条例により景観保全を図っている。このように自治体と住民がそれぞれの役割を担うことで、より効果的に府文景の保全が図られている。

課題については、向日市と和束町の2事例では、後継者不足や高齢化により今後の保全活動の担い手の確保や活動の継続方法等の課題を抱えていることが明らかになった。

そして他の選定地では、保全活動が行われていない、あるいは市町村が状況を十分に把握できていない事例も確認された。一方で、市町村が状況を十分に把握できていない事例であっても、保全活動が継続できている事例も存在している。そうした事例では、地域住民や企業によって主体的な取り組みが行われている。しかし、住民のみが保全活動の主体となっている地域では、金銭的・人的な面で課題が存在し、継続性が危ぶまれることも考えられる。

【補注】

(1)2024年10月に選定地の所在する各自治体の文化財所管課に対して実施。

(2)2024年11月・12月に和束町役場、石寺まちづくり協議会、和束・茶源郷ボランティアガイドの会、向日市役所、竹林ボランティア団体に対して実施。

【参考文献】

1)京都府（2007）「京都府選定文化的景観について」、p.2
2)鈴木地平（2009）「文化的景観保護制度の現状と課題」、『日本ランドスケープ研究73（1）』、pp.22-25、日本造園学会
3)文化庁（2024）「文化的景観の保護のしくみ」、pp.2-3
4)岡田哲也・篠原修（2008）「「文化的景観」の成立過程と成果・課題に関する考察」、『景観・デザイン研究講演集』、pp.11-18、土木学会景観・デザイン委員会
5)京都府教育委員会、「京都府選定文化的景観」、https://www.kyoto-be.ne.jp/bunkazai/cms/?page_id=1451、京都府教育委員会HP、2024/08/30
6)京都府自治体情報化推進協議会、「京都府文化財データベース」、https://g-kyoto.gis.pref.kyoto.lg.jp/g-kyoto/Portal、京都府・市町村共同 統合型地理情報システム（GIS）、2024/12/17

指定管理者制度における複数公園の一括管理に関する研究
～東京都西東京市・八王子市を対象として～

立命館大学大学院理工学研究科　　山本　萌音
立命館大学理工学部　　岡井　有佳

１．研究背景・目的

我が国において、高度経済成長期に集中投資した社会資本ストックの老朽化が急速に進行しており、厳しい財政事情の下で適切に維持管理を行なっていくことが、重要な課題となっている。都市公園事業においても、全国で 11 万箇所以上の都市公園が立地している中で設置から 30 年以上経過したものが増加し、老朽化が進んでおり [1]、都市公園を効率的に維持管理することが求められる。

このような状況の中、都市公園事業において官民連携の推進を目的とした法制度の創設が進められている。2003 年には、地方自治法が改正され、民間事業者の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化、コストの削減、サービスの向上を主な目的として「指定管理者制度」が創設された [2]。また、2017 年には、都市公園法が改正され、公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度（Park−PFI）」が創設された [3]。

これらの法制度の制定により、日本の都市公園の運営・管理状況は飛躍的に進んだが、活用が進んでいる多くは大規模公園であり、街区公園や近隣公園のような中小規模公園では、管理規模による事業性の低さや、地域コミュニティへの影響の大きさから導入が進んでいない [4]。

今後は上記の課題への対応と併せて、これらの公園に対して効果的に官民連携を進めることが課されている。

このような課題への解決策として、指定管理者制度による複数の公園を一括管理する手法がある。同制度の活用により、自治体は維持管理に係る予算を削減することができ、指定管理者として選定された民間事業者は、自治体ビジネスとしての実績向上、信頼向上、経営安定に繋がるといったメリットを持つ。今後は、指定管理者制度を活用し、適切な管理が行き届いていない公園を一括管理することによって、地域ニーズに則したパークマネジメントが期待できる。

既に、小規模公園での管理運営を行うにあたっての課題や、都市公園においての指定管理者の特徴とそれに基づく運用方法に関する研究 [5]、同制度の具体的な指標を明らかにした研究 [6]はなされているが、指定管理者制度を活用し、官民連携が困難とされている中小規模公園を複数まとめて管理する手法に関する研究はみられない。

そこで本研究では、指定管理者制度によって複数の公園を一括管理した東京都西東京市および八王子市を対象とし、制度の運用実態を明らかにすることで、指定管理者制度による複数公園の一括管理の導入に示唆を与えることを目的とする。

２．公園における指定管理者制度の概要

都市公園のストックは増大する一方、施設の老朽化の進行や財政状況の悪化を受け、都市公園のストックの適切な維持管理を行う環境は厳しさを増している。これに対応するため、1999 年「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI 法）」が制定されるとともに、2003 年、地方自治法が改正され、「指定管理者制度」が導入された。指定管理者制度は 2011 度末時点において、全国で 10 万 1,111 箇所ある都市公園のうち、約 12%にあたる 1 万 1,639 箇所において導入されている [7]。また、2022 年度末時点において、大規模公園における指定管理者制度の導入状況が、都道府県で 88.4%、政令指定都市で 54.8%、市区町村で 44.2%と高い水準で推移している [8]。また、Park−PFI は全国 102 の公園において導入が進んでいる [9]。

このように大規模公園への制度の導入が高まる中、中小規模公園においては事業性の低さや地域コミュニティへの影響の大きさから制度の導入が進んでおらず、十分な維持管理がなされていない公園が点在している。このような状況を踏まえ、市内の複数の公園を一括管理することによってこれらの制度導入における懸念点を解決し、同制度の導入に至った自治体に着目した。同制度を活用し複数の公園を一括管理している全国の事例（5 市町村）のうち、一括管理内の公園の種別において、街区公園や近隣公園、地区公園などの中小規模公園を含む事例が、4 市町村（西東京市、八王子市、東村山市、さいたま市）であった。そのうち、異なる一括管理の手法における効果を比較するべく、西東京市と八王子市を詳細調査の対象とする。

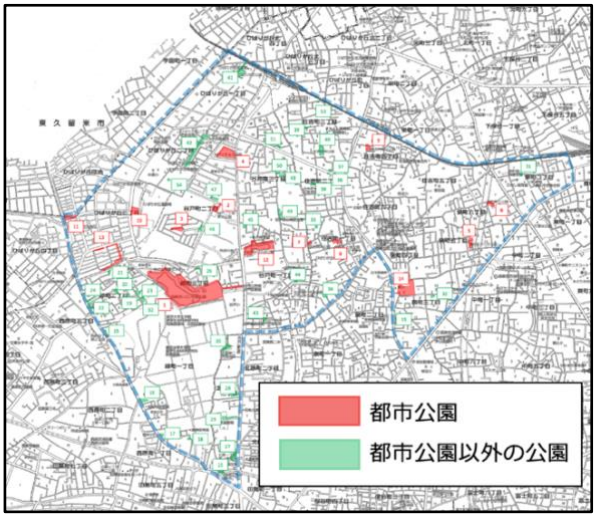
３．住区基幹公園における指定管理者制度

３−１ 西東京市の指定管理者制度

（１）制度導入の経緯

2016 年当時、西東京市には 254 か所の公園があり、都内各市と比較するとその数は多く、小規模公園や緑地が分散していた。また、2016 年以前には、宅地開発に伴う小規模公園や緑地が増え続けており、維持管理費、公園施設の老朽化及び公園整備に関係する財源確保が今後さらに厳しくなっていくものと考えられた。

これらの課題に対応するため、2016 年、指定管理者制度が導入された。制度の導入にあたっては市内 281 公園のうち、市内で最も面積の大きい西東京いこいの森公園を中心に、周辺の 53 公園が選定された。これら 54 公園を一括管理を行うことによって、維持管理経費の抑制、事業の効率化といったスケールメリットが期待できると考えられた。54 公園以外の市内の他公園については、市の直営管理となっている。



図―１西東京市 一括管理公園配置

出典：西東京市 HP[10)]

（２）指定管理者の選定

指定管理者の選定は、①平等な利用等の確保、②公園の効用を最大限に発揮した効率的な管理業務、③管理に適した人員や財政的基盤という評価基準（表―1）に沿って行われており、指定管理者候補選定委員会の審査を経て、市長が指定管理者を決定する。1 期目（2016 年 4 月 1 日～2021 年 3 月 31 日）は 2 つの共同事業体、2 期目（2021 年 4 月 1 日～2026 年 3 月 31 日）は 1 つの共同事業体が指定管理者の公募に応募した。そして、2 期にわたり、「西武パートナーズ」が指定管理者として選定された。西部パートナーズは代表団体を西武緑化管理株式会社が務め、特定非営利活動法人 NPO birth、株式会社尾林造園の 3 者から構成されている。NPO birth は、環境教育や協働コーディネート、自然環境マネジメントなど各分野の専門家と市民から構成されている。

表―１指定管理者の評価基準

1. 市の方針を踏まえ、公園の平等な利用等が確保されること	(1)公園の管理業務を行う上での基本的な方針について (2)平等な利用等を図るための具体的な手法について
2. 事業計画書の内容が公園の効用を最大限に発揮するとともに効率的な管理業務ができること	(1)管理業務における安全管理とその対策について (2)要望・苦情等の的確な対応について (3)公園の維持管理における適切な対応について (4)市民サービスの向上を図るための内容とその効果について (5)市民協働の推進のための取組みと積極性について
3. 事業計画書に沿った管理を安定して行うために必要な人員及び財政的基盤を有していること	(1)安定的な運営が可能となる人的能力について (2)収支計画の内容の的確性及び管理経費の縮減について (3)安定的な運営が可能となる経済的基盤について

出典：西東京市立公園指定管理者募集要項

（３）制度の運用スキームと制度導入による効果

西東京いこいの森公園では、自主事業及び、市民団体との協働事業として様々なイベントが実施されており、来場者は増加し続けている。自主事業では、パークリビングカフェや手ぶらバーベキューサービス、パークヨガ、キッズ＆ジュニア走り方教室、乳幼児対象の自然あそびプログラムなどの幅広い世代を対象としたものや、地域農家と連携したファーマーズマーケットなどがある。また、周辺の比較的面積の大きい公園では、子供向けの体験イベントや、教育に関するイベントが行われており、地域住民の憩いの場となっている。これらのイベントの参加費については、参加費の徴収の有無や金額も、イベントごとに様々である[(1)]。上記のイベントで得た収益や駐車場料金、市が支払う指定管理料が指定管理業務の経費になっており、指定管理者はこれを財源として公園の維持管理を行なっている。

このように、西東京市ではいこいの森公園を拠点に収益を確保することによって、周辺の公園の維持管理を可能にしている。制度導入により、行政にとっては維持管理費が低減され、自主事業及び協働事業によって公園の魅力が向上されたことから、今後は他の公園にも制度の導入を拡大させていく検討をしている。

3－2 八王子市の指定管理者制度

（１）制度導入の経緯

2024 年 3 月末時点において、八王子市には、街区公園が 550 箇所、近隣公園が 51 箇所、地区公園が 3 箇所、その他、運動公園や総合公園などを含み 945 の公園がある。制度導入以前の 2005 年時点において、中央線の南部地域の公園（290 箇所）は八王子公社が維持管理しており、その他の公園は市が維持管理を行っていた。その後、コスト削減や人員削減のため当時の市長の意向により、指定管理者制度の導入が検討され、2006 年より試行導入として、総合公園である上柚木公園、長池公園に加え、八王子公社に維持管理を委託していた南部地域の公園（290 箇所）を対象に、指定管理者制度が導入された。

その後、2009 年より制度の本格導入に伴い、管理の委託範囲を他地域にも拡大していく中で、維持管理する規模が広いと災害などに柔軟に対応できないことを危惧し、地区の細分化が行われた。そこで、公社に委託していた 290 公園と、直営で管理していた 440 公園の計 730 公園を、北部地区、南西部地区、東部地区の 3 地区に分け、各地区に指定管理者を設けた。2014 年より、東部地区は東部地区（152）と E 東北部地区（87）に分割し、2017 年には北部地区を A 北部地区（151）と B 北西部地区（187）に分割し、東部地区をさらに F 西由木地区（81）と G 東由木地区（81）に分割し、6 地区となった。2018 年、南西部地区を C 南西部地区（127）と D 八王子ニュータウン地区（56）に分割し、現在は、7 地区とし、公募を経て、指定管理者を選定し、維持管理を委託している。現在、市内の都市公園または都市緑地 811 箇所のうち 801 箇所に指定管理者制度が用いられて

いる。なお、制度が導入されていない 10 箇所の公園は市が直接管理している[2]。

図―２ 八王子市公園管理区分け
出典：八王子市へのヒアリングより入手

（2）指定管理者の選定

選定にあたり、サービスの水準の確保と適切な指定管理料との均等を図る必要がある。そのため、八王子市が策定したガイドラインに基づき、「団体の能力評価」、「提案事業評価」、「価格評価」を総合的に判断する。

提案事業評価では、応募者がどのように地域を捉え、それに応じた適切な提案を行っているのかを重視している。例として、八王子ニュータウン地区においては、以下の選定基準となっている（表―2）。

表―２ 八王子ニュータウン地区の評価内容基準

団体の能力評価	(1)経営方針が明確かつ適正な経理業務の実施 (2)健全な経営状況かつ安定的な経営規模 (3)業務実績が豊富かつノウハウを活かした運営 (4)適正かつ実現可能な収支計画 (5)研修等の人材育成を踏まえた組織体制 (6)職員の管理体制及び職場安全衛生管理が適正 (7)利用者等の安全確保に関する方策 (8)利用者の公平・公正な施設利用への配慮 (9)個人情報の取り扱い及び情報セキュリティ対策 (10)緊急対応等の危機管理体制
提案事業評価	(1)蓄積したノウハウを活用し、要求水準を満たした効果的・効率的な事業計画を立てていること (2)利用者ニーズの把握、利用者の満足度を高めるための方策が講じられているか (3)広報活動等、施設の利用促進のための方策が講じられていること (4)地域や施設特性を踏まえた施設の管理運営のための体制・方策が提案されていること (5)施設設置目的を活かした特色ある提案がされていること (6)地域との協働や連携が図られ、又は配慮されていること (7)苦情要望の処理対策、及び利用者とのトラブルを防止する方策が講じられていること (8)第三者委託先も含め、地域経済の振興及び雇用の創出に繋がる提案がされていること (9)施設点検・訓練・マニュアル作成など平常時から危機管理に関する適切な提案がされていること (10)資源の有効活用など環境に配慮した管理運営がされていること

出典：「公園指定管理者募集要項」より著者作成

各期における指定管理者の応募者数は、各地区で 1 社～3 社となっており、立候補者は、基本的に環境教育や造園管理に詳しい企業による JV 会社が多く占めている。そして現在、A～F 地区において造園会社等、緑地系の会社が代表団体の指定管理者が選定されている。また、各地区の指定管理者の構成団体は、建設業や緑化技術業、土木工業系の会社が多く占めている。G 東由木地区の指定管理者である「ひとまちみどり由木」の代表団体は、「NPO ヒュージョン長池」が務めている。特にこの G 地区では、NPO 団体によってイベントや自主事業（観察会や展示会）が多く行われている。

表―３ 各地区の指定管理者について

地区名	数	指定管理者名
A 北部地区	152	ノースパーク
B 北西部地区	191	フレンドパーク北西
C 南西部地区	129	和（なごみ）
D 八王子ニュータウン地区	57	ニュータウンアーバンビレッジパーク
E 東北部地区	99	パークサービス八王子
F 西由木地区	81	西由木コミュニティパーク
G 東由木地区	81	ひとまちみどり由木

出典：八王子市 HP[11]より著者作成

（3）制度の運用スキームと今後の方針

地区別の一括管理では、地区によって管理公園数や各地区の公園の特徴及び公園面積は異なる。収益性のあるイベント実施が難しい中小規模の公園を多く持つ地区（A 北部地区、B 北西部地区、E 東北部地区）では、自然や虫の観察会、地域の学生向けの体験イベント、学生の作品展示などにより公園の魅力向上に努め、市から設置が認められている自販機などの収益と、市から支払われる指定管理料を主な財源としている。比較的面積が大きい公園を持つ地区（C 南西部地区、D 八王子ニュータウン地区、F 西由木地区、G 東由木地区）では、面積の大きい公園を主要公園として設定し、当該公園での自主事業や BBQ などのイベントにより得た収益と、市から支払われる指定管理料を主な財源としている。各地区の指定管理者は、これらの財源によって、公園の維持管理を行っている。

これら一括管理の公園には、使用料金制度が導入されており、当該施設に設置されたものによる収益は市に収納され、指定管理者は維持管理における必要経費を指定管理料として市から受け取っている。この場合、自主事業で得た収益（自動販売機で得た収益も含む）においては、指定管理者の収益としているが、利益を確保したいと考える指定管理者は少なく、それほど多くない収益を公園の魅力向上に充てている。

このように制度導入により、各地区内に指定管理者が常駐するようになったため、迅速な対応が可能になったこと、市の職員が直接公園に行って維持管理をする必要がなくなり、職員数の削減が可能になったことが効果として挙げら

れている。

しかし、市が各地区に同じ基準で提示した業務に対し、指定管理者によってその業務の程度に差が生じていること、またその確認が難しい点や、市民の制度に対する認知度が低く、指定管理者ではなく市に直接意見が寄せられることが課題として挙げられている。また、樹木の高木化、施設の老朽化等へ対応する中で、指定管理者からは予算が足りないという苦情が寄せられることもあり財源面での懸念点も生じている。

さらに、応募資格として、八王子市内に企業が立地していることを条件としているが、過去に有力な応募者が市外に立地する企業であり、条件を満たさなかったことから選定できなかったことがある。これを踏まえ、今後は応募条件の緩和を行い、公園の維持管理により効果的な指定管理者の選定することも検討している。

４．おわりに

西東京市では、主要公園 1 公園を含む 54 公園を一括管理の対象とし、メインとなる公園において、イベントなどの収益事業を行うことで、他の公園の維持管理までを可能としており、安定的に財源を確保していた。

八王子市では、市内を 7 地区に区分し、57～129 公園を一括して管理していた。比較的面積の大きい公園を含むC南西部地区、D 八王子ニュータウン地区、F 西由木地区、G 東由木地区においては、一括管理の公園数は 57～129（平均 87 箇所／地区）となっており、面積の大きい公園で収益性のあるイベントを行うことで指定管理としての利益を得ることができ、小規模公園を含めた維持管理が可能となっている。一方で、イベントの実施が困難な小規模公園を中心に構成されている、A 北部地区、B 北西部地区、E 東北部地区については、一括管理の公園数は 99～191（平均 147.3 箇所／地区）と比較的数が多くなっており、地域のニーズに対応した子供・学生対象のイベントを行うなど、収益の確保というよりは、公園の魅力向上を図ることを目的とした取り組みを行っていた。収益としては、指定管理料のほかに、自主事業として自動販売機での収益が挙げられるが、大きな収益ではないことから、多くの公園を対象に設置することで少しずつ収益を確保している。使用料金制度が設定されていることもその要因と考えられるが、このように、一括管理は指定管理者にとって大きな利益を得るような仕組みとはなっておらず、収益性のある公園を含むか否かによって一括管理に適した公園数は異なり、収益性のある公園を含まない場合には、相当数の公園を一括にすることが必要であると考える。

イベントについて、事業者にとっては自主事業の収益に、利用者にとっては更なる公園の魅力向上となることから、これからの公園にとって不可欠な要素となると言える。

また、2 都市ともに、指定管理者の応募者数は少ない状況である。これは、街区公園や近隣公園などの公園管理が、事業者にとって多くの利益を期待できる業務ではないからだと考えられる。実際、利益よりは公園の魅力向上に貢献したいと考える指定管理者が多く、地域住民や専門家を中心に構成されるＮＰＯなどの団体が、参加している事例もみうけられた。

今後も安定的に一括管理を実施していくためには、収益を生むことができる自主事業が可能な公園が含まれているかどうかを考慮したうえで、適切な指定管理料を設定し、さらに、専門家である造園業者などが、ボランティアとして貢献してくれる地域住民らとともに協働して管理を行う枠組みを構築することも一案である。住民らが管理に参加することで、住民のニーズに対応した自主事業が数多く取り組まれることが想定され、魅力ある公園の運営につながると考えられる。

【補注】

(1)その他、イベント実施がなく、維持管理のみを行なっている小規模公園も存在する。

(2)10 箇所のうち、8 箇所の公園は現時点で都市公園ではないため、都市公園に指定認定されるまで市が直接管理している。それらが都市公園になり次第、制度導入の規模内に入れる予定である。また、残りの 2 箇所（富士森公園、小田野中央公園）に関して、富士森公園は有料の運動施設が存在するため、単独での指定管理者制度の導入を予定していたが、昨年度の応募者が 0 であり、現在市が直接運営管理を行っている。また、小田野中央公園は地元のまちづくり会によって昔から地域住民がボランティアとして運営管理しているため、制度の導入に至っていない。地域住民が運営管理している期間が相当であるため、現在のところ、制度を導入する意向はない。

【参考文献】

1)国土交通省（2018）「公園施設長寿命化計画策定指針」、p.1

2)国土交通省（2014）「官民連携による都市公園魅力向上ガイドライン」、p.4

3)国土交通省（2023）「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」、p.1

4)日本都市計画学会関西支部だより（2019）「都市公園における官・民・市民協働の進展」、https://pub.cpij-kansai.org/201903-akasawa/

5)塚田伸也・石澤知子・湯沢昭（2003）「小規模公園の管理実態とその評価に関する研究」、『日本造園学会全国大会研究発表論文集抄録 66（0)』、社団法人日本造園学会

6)今西純一・中村亮（2016）「都市公園の指定管理者制度におけるフィードバックの現状と課題」、『日本緑化工学会誌 42（1)』pp.212-215、日本緑化工学会誌

7)国土交通省（2014）「官民連携による都市公園魅力向上ガイドライン」、p.1

8)国土交通省（2023）「都市公園等整備の現況等」、p.1

9)国土交通省（2021）「Park-PFI 等の制度活用状況」、p.2

10)西東京市 HP「西東京いこいの森公園及び周辺の市立公園の指定管理者の指定」https://www.city.nishitokyo.lg.jp/kurasi/koen/koenryokuchi_oshiras/siteikanrisha.html、2025 年 2 月 21 日時点

11) 八王子市 HP「公園の指定管理者はこちら」https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisetsu/009/p011896.html、2025 年 2 月 3 日時点

市民緑地制度を活用した民有地の緑化に関する研究

独立行政法人都市再生機構　　水野　真希
立命館大学理工学部　　岡井　有佳

１．研究の背景と目的

我が国では、少子高齢化が拡大し、本格的な人口減少社会にある中で、多くの自治体では税収の減少と社会保障費用の増大によって財政難に陥っており、今後は厳しい財政状況の中で効率的な社会資本の整備・運営等が必要とされている。都市公園事業についても例外ではなく、都市公園の整備・維持管理への財政制約が大きくなる一方で、都市部では依然として1人あたり都市公園面積が十分でない地域が存在し、今後も継続して都市部での緑地・オープンスペースの創出が必要である。加えて、昨今の社会情勢の変化を受けて、緑地・オープンスペースにおいては、良好な環境の実現や防災力の向上と併せて、コミュニティ形成や健康等の社会課題への対応も期待されており、その役割は大きくなっている。以上を踏まえると、今後は都市公園の整備と併せて、個人所有地・空き地等の低未利用地の活用をはじめとした民有地の緑化や残された民有緑地の保全を図るとともに、これらを住民の利用に供する緑地として確保していく必要がある[1)]。

こうした状況を受けて、2017年の都市緑地法改正により、従来の地方公共団体等が設置管理する市民緑地に加えて、民間主体が市区町村長による認定を受けた市民緑地設置管理計画に基づき設置管理する市民緑地認定制度が創設されたことで、現在は市民緑地契約制度及び市民緑地認定制度が運用されている。両制度によって設置される市民緑地は住民1人あたり都市公園面積として算定可能であるため、1人あたり都市公園面積が十分でない地域において、その面積を増加させることが可能となる。これまで両制度によって市民緑地は一定数整備されてきた一方で、近年になって整備総数が停滞している。加えて、依然として都市公園面積が不足している地域においては、改めて両制度を検討し直し、民有地の緑化を促進する必要があると考えられる。

これまでに市民緑地制度の運用実態に関する研究[2) 3)]や市民緑地の維持管理に着目した研究[4)]は見られるが、市民緑地認定制度については一部の事例だけに着目した研究にとどまっている。また、市民緑地契約制度と市民緑地認定制度の両制度を対象として、その運用実態に着目した研究はみられない。そこで本研究では、市民緑地の整備を進めている自治体を対象に市民緑地の実態を把握する。そして、市民緑地の整備において先進的な取り組みを実施していると考えられる自治体を選定し、各自治体の制度運用や効果・課題、今後の方針を明らかにすることで、今後の他自治体における市民緑地の創出に有益な示唆を与えることとする。

２．市民緑地制度の概要

現在、市民緑地制度として、市民緑地契約制度と市民緑地認定制度の2制度が運用されている。

市民緑地契約制度は、地方公共団体又はみどり法人が土地所有者と契約を締結して、住民の利用に供する緑地を設置・管理する制度である。同制度では、都市計画区域又は準都市計画区域内の300㎡以上の土地について、設置・管理主体を地方公共団体又はみどり法人とし、設置・管理期間を5年以上として契約を締結できる。指定にあたって、土地所有者は土地の固定資産税及び都市計画税の非課税（地方公共団体に無償で貸し付ける場合）、相続税の2割評価減（要件を満たす場合）といった税制措置を受けることができる。

市民緑地認定制度は、都市部の未だ都市公園が不足する地域において、民間主体が空き地等を活用して住民の利用に供する緑地を設置・管理する制度である。同制度では、緑化地域又は緑化重点地区内の300㎡以上の土地について、設置・管理主体を民間主体とし、設置・管理期間を5年以上として制度活用が可能となる。設置・管理主体がみどり法人である場合のみ、同法人が市民緑地設置管理計画に基づき設置する市民緑地の土地に係る固定資産税・都市計画税の軽減措置（最初の3年間は原則1／3が軽減される。なお、無償貸付及び自己保有の場合に限る。）がある。その他、設置・管理に対する支援措置として、みどり法人又は都市再生推進法人が設置管理する認定市民緑地における植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助（1／3負担）がある。

３．市民緑地及び民有地緑化の実態

本研究では、令和4年度3月末時点で市民緑地を整備している全国の47自治体を対象に、令和5年11月にアンケート調査を行い、36自治体から回答を得た（表―1）。

表―1　アンケート調査概要

調査方法	メールで配布・回収	調査期間	2023.11.27 ~12.27
配布数	47	回収数（回収率（%））	36（77%）

市民緑地の整備状況に関して、市民緑地認定制度が創設された平成29年度と令和4年度を比較すると、新規設置や契約解除等に伴い整備数に増減はあるものの、結果として市民緑地の整備数に変化がない自治体が多く見られた（66.7%）（表―2）。

市民緑地契約制度を活用している全33自治体に対して、同制度の利点及び課題について回答を求めた。同制度の利点としては、多くの自治体が緑地保全や市民のための緑地創出ができる点があげられた（各17自治体（63%））。一方で、課題としては、管理団体の高齢化等に伴う維持管理面

の問題（6 自治体（22.2%））や市管理の場合の予算不足（6 自治体(22.2%)）、緑地としての継続性(5 自治体(18.5%)）等、様々な課題が指摘されていた（表―3、表―4)。また、契約解除事例の多くは、土地所有者都合によるもの（13 自治体のうち 8 自治体（61.5%））であった（表―5、表―6)。

表―2　市民緑地整備数の推移に関して

項目	自治体数	割合 (%)
市民緑地が増加した自治体	8	22.2
市民緑地が減少した自治体	4	11.1
市民緑地の数に変化がなかった自治体	24	66.7
合計	36	100

表―3　市民緑地制度の利点に関して（複数回答）

	市民緑地契約制度		市民緑地認定制度	
	回答数	割合 (%)	回答数	割合 (%)
緑地の保全	17	63.0	0	0.0
市民のための緑地の提供	17	63.0	4	57.1
所有者の負担軽減	4	14.8	1	14.3
その他	4	14.8	1	14.3
回答自治体数	27	100	7	100

表―4　市民緑地制度の課題に関して（複数回答）

	市民緑地契約制度		市民緑地認定制度	
	回答数	割合 (%)	回答数	割合 (%)
維持管理面 (管理団体の高齢化等)	6	22.2	2	40.0
予算不足	6	22.2	0	0
継続性	5	18.5	0	0
認知度	4	14.8	1	20.0
合意形成	2	7.4	0	0
その他	2	7.4	2	40.0
回答自治体数	27	100	5	100

表―5　契約解除事例に関して

	自治体数	割合 (%)
あり	13	36.1
なし	14	38.9
無回答・設置無し	9	25.0
合計	36	100

表―6　契約解除の主な経緯に関して

	自治体数	割合 (%)
土地所有者の都合によるもの （相続、土地利用の変更等）	8	61.5
自治体による用地取得	4	30.8
要因については回答なし	1	7.7
合計	13	100

市民緑地認定制度を活用している全 7 自治体において、同制度の利点として、市民のための緑地提供と回答した自治体が 4 自治体（57.1%）と多い一方で、課題としては制度の認知度が低いことや税負担の軽減が時限措置であること等、各自治体によって様々な課題が指摘されている（表―3、表―4)。また、維持管理主体の負担が大きいことから、契約解除に至った事例として、つくば市が該当した。

条例等に基づく緑化制度は 21 自治体（全体の 58.3%）で設けられており、そのうち面的な緑地保全・創出に関連する制度を設けている自治体は 14 自治体（20 制度）であった。その内容に関しては、点としての緑の保全を目的としたものもある中で、過半数の 9 自治体 11 制度が住民利用を想定した制度であった（表―7)。

表―7　緑化制度創設状況

項目	自治体数	割合 (%)
条例等に基づく緑化に関する制度が存在する	21	58.3
面的な緑地保全・創出に関連する制度	14	38.9
住民利用を想定した制度	9	25.0
その他制度	5	13.9
その他	7	19.4
条例等に基づく緑化に関する制度は存在しない	15	41.7
合計	36	100

4．市民緑地制度及び民有緑地公開制度の運用実態

4－1．詳細調査対象都市の選定

アンケート調査結果より、市民緑地契約制度・市民緑地認定制度の活用が進められている自治体において、樹木・樹林のような緑の保全・創出を目的とした取り組みや、住民利用を想定した取り組み等、様々な条例等に基づく制度が創設・運用されている（表―8)。このような状況の中、自治体によっては、現行の市民緑地契約制度・市民緑地認定制度では対応が困難な土地所有者のニーズに対し、条例等に基づく民有地緑化制度で補完している可能性があると考えられる。そこで、市民緑地契約制度・市民緑地認定制度の両制度を活用している自治体及び住民利用を想定した自治体独自の制度を運用している都市を詳細調査対象都市として選定した。以上より、千葉県柏市、埼玉県さいたま市、愛知県名古屋市を対象として詳細調査を行った[1]。

4－2．各自治体における民有地緑化の取り組み実態

4－2－1．柏市

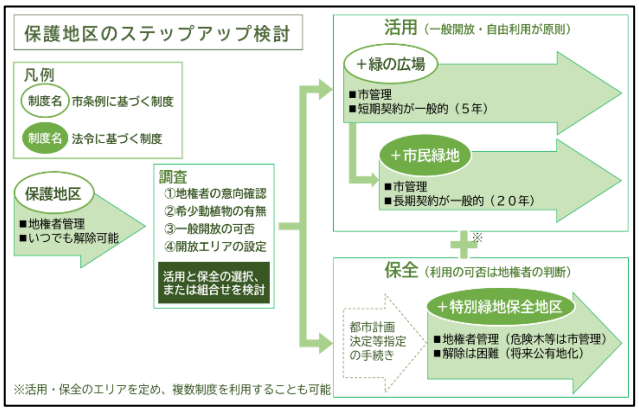
柏市では、現行の市民緑地契約制度（5 件)、市民緑地認定制度（1 件）に加えて、特別緑地保全地区制度（8 件)、条例等に基づくみどりの広場制度（8 件）や保護地区制度等（64ha）を運用することにより、民有地の緑化政策に取り組んでいる。

市民緑地契約制度に関して、市としては、民有緑地を保全できる点、1 人当たり都市公園面積に算定できる点、市民のためのオープンスペースを創出できる点を利点として考えている一方で、制度運用時においては地権者の利用制限が大きくなる点や市から地権者に対する働きかけの不足が課題として認識されていた。また、市民緑地認定制度に関して、地権者としては優遇措置がある点、市としては地域コミュニティへの良い影響（安全性、コミュニティの強

表―８　詳細調査対象都市の選定

都道府県	市区町村	市民緑地契約制度※		市民緑地認定制度※		条例に基づく制度			
		有無	件数	有無	件数	有無	面的な緑地保全・創出に関連する制度	住民利用を想定した制度	制度名称
北海道	旭川市	○	1	×		○	○	○	旭川市ふれあいの森
	登別市	○	1	×		×	×	×	
宮城県	仙台市	○	1	×		○	○	○	保存緑地
茨城県	取手市	○	2	×		○	○	×	
	つくば市	○	2	○	1	×	×	×	
埼玉県	さいたま市	○	2	○	2	○	○	○	指定緑地（自然緑地、環境緑地）
	所沢市	○	1	×		○	○	○	所沢市市民の森
								○	まちなかみどり保全地区
								○	みどりのエコスポット
	狭山市	○	1	×		×	×	×	
	戸田市	○	2	×		○	×	×	
	桶川市	○	7	×		○	×	×	
	坂戸市	○	1	×		○	×	×	
	鶴ヶ島市	○	6	×		×	×	×	
	三芳町	○	1	×		×	×	×	
千葉県	佐倉市	○	3	×		×	×	×	
	柏市	○	2	○	1	○	○	○	柏市緑の広場
東京都	千代田区	×		○	3	×	×	×	
	大田区	○	1	×		○	○	×	
	世田谷区	○	14	×		○	○	○	特別保護区
	杉並区	○	3	×		○	×	×	
	練馬区	○	34	×		○	×	×	
神奈川県	相模原市	○	9	×		○	○	○	ふれあいの森
	鎌倉市	○	1	×		○	○	×	
	逗子市	○	1	×		×	×	×	
	大和市	○	2	×		○	×	×	
岐阜県	各務原市	○	3	×		×	×	×	
愛知県	名古屋市	○	11	○	1	○	○	○	緑化木公園
	豊明市	○	2	×		×	×	×	
三重県	四日市市	○	10	×		×	×	×	
	伊賀市	○	3	×		×	×	×	
滋賀県	東近江市	○	1	×		×	×	×	
京都府	京都市	○	1	×		○	×	×	
大阪府	堺市	○	1	×		○	○	×	
	松原市	○	1	×		×	×	×	
兵庫県	神戸市	×		○	1	○	○	○	緑地の育成又は緑地の市民利用を図るための事業をする者への助成
愛媛県	西条市	×		○	1	×	×	×	
大分県	大分市	○	1	×		○	○	×	
合計	36	33	132	7	10	21	14	11	

※アンケート送付時点（令和5年11月）の活用件数を記載



図―１　保護地区のステップアップ検討

出典：柏市ヒアリング調査より入手

化）を与えることができる点を利点として考えている一方で、維持管理主体の金銭的な負担が大きい点が課題として顕在化していた。

市民緑地契約制度・市民緑地認定制度以外の取り組みとして、現在、柏市では、短期契約が一般的なみどりの広場制度及び保護地区制度を創設し、土地所有者の制度活用に対するハードルを下げることで、市民が利用できる緑地の確保を段階的に進めている。みどりの広場制度は、緑地の保全を図り、広く市民の利用に供することを目的とする緑地として市が指定する区域である。保護地区[2]のうち、生活環境が整備された地域に隣接した良好な樹林地区のうち適当な区域が指定され、指定期間は5年以上とされている。みどりの広場に指定された場合、一般開放されるため、原則、都市公園と同じように近隣住民も利用できる施設となっている。

各制度に関して、特別緑地保全地区制度、市民緑地制度、みどりの広場制度、保護地区制度の順に緑地の担保性が高い制度となっている。そこで、柏市では、緑地の担保性の高さを基準として、上記の複数の制度を棲み分けながら段階的に制度運用しており、担保性の低い制度からより高い制度へのステップアップを目指すという方針のもと、制度運用を進めている（図―1）。

４－２－２．さいたま市

さいたま市では、アンケート回収後に市民緑地認定制度活用地区の契約解除があったため、現在、同制度の活用地区は存在しない。このような中、同市においては、現行の市民緑地契約制度（2件）、市民緑地認定制度（0件）に加えて、条例に基づく指定緑地制度等（計190件）を運用することにより民有地の緑化政策に取り組んでいる。

市民緑地契約制度に関して、市としては緑地を担保できる点や市管理のため緑地が放置される心配がない点を利点として考えている一方で、契約に基づく制度であり土地所有者が解除を希望する場合には解除できるため、緑地としての永続性が無い点や市の人員面や予算面の問題から適切な維持管理が難しい点を課題として挙げている。

指定緑地制度とは、さいたま市みどりの条例に基づく制度のことであり、制度活用候補地が出てきた際には、候補地の緑地面積や一般公開の有無を考慮して、①自然緑地（17件）、②保存緑地（172件）、③環境緑地（1件）のいずれかに指定される。①自然緑地は一般公開型の緑地であり、敷地面積が1000 ㎡以上であれば指定でき、指定期間は5年（更新可）とされている。地区の維持管理に関して、基本的に市が高木剪定や下草刈りを行っており、地区によっては市民と協働して維持管理を行うこともある。②保存緑地は非公開型の緑地であり、敷地面積が500 ㎡以上であれば指定でき、指定期間は5年（更新可）とされ、地区の維持管理は土地所有者が行う。③環境緑地は一般公開型の緑地

であり、敷地面積が 5000 ㎡以上であれば指定でき、指定期間は 5 年（更新可）とされ、地区の維持管理は土地所有者が行う。

指定緑地制度の活用件数に関して、非公開型の指定緑地制度である保存緑地の指定件数は 172 地区であり、市民緑地契約制度・市民緑地認定制度の活用数（順に 2 地区、0 地区）と比較すると、市独自の制度の活用が進んでいる。また、公開型の指定緑地である自然緑地（契約期間は 5 年）に関して、同地区の指定件数は 17 地区となっている。

同市においては上記のいずれの制度も、原則、土地所有者からの申し出に基づき制度活用を進めており、市が積極的に市民緑地契約制度や市民緑地認定制度の活用を進めている状況ではない。

４－２－３．名古屋市

名古屋市では、市民緑地契約制度（10 件）、市民緑地認定制度（1 件）が運用されており[3]、いずれの制度も土地所有者からの申し出に基づき制度活用を進めている。

市民緑地契約制度に関して、市としては、樹林地等の既存緑地を保全できる点を利点として考えている一方で、制度運用にあたっては、土地所有者との契約に基づくものであることから緑地として永続的に担保することが難しいことが課題として顕在化していた。また、市民緑地認定制度に関して、市としては、同制度に基づく緑地は土地所有者等による維持管理が原則であることから、行政負担が軽減できる点を利点として考えている一方で、現行の税制特例措置が時限措置であることを課題と考えている。このような状況の中、今後の方針として、引き続き地権者からの申し出に基づき制度活用を検討するとともに、民有緑地の面的な保全の促進のために、市民緑地制度や同制度よりも規制が強い特別緑地保全地区制度等の他制度の活用も検討しながら、民有緑地を面的に保全していきたいと考えている。

５．おわりに

本研究から、市民緑地契約制度・市民緑地認定制度（以下、市民緑地制度）の実態として以下が把握された。

現行の市民緑地制度は、緑地保全・創出という観点からは評価されているものの、実態として積極的に活用されているとは言えず、特に市民緑地認定制度の活用数は少なくなっている。その理由として、現行の市民緑地認定制度では、設置・管理主体がみどり法人である場合に限り、市民緑地の土地に係る固定資産税・都市計画税の軽減措置等の優遇措置が設けられているものの、実態として維持管理主体の負担軽減としては十分でない。従って、設置・管理を担う民間主体に対するメリットが限定的であることが、市民緑地認定制度の活用が進んでいない一要因と考えられる。実際、過去に市民緑地認定制度の活用のあったつくば市では、維持管理主体の負担が要因で契約解除がなされた地区が見られた。その一方で、市民緑地契約制度は土地所有者にとっては税制控除の恩恵があり、かつ土地所有者に維持管理の負担がないことから、一定のニーズはあると予想される。しかしながら、同制度においては行政が維持管理を担うことになるため、行政としては人員面や予算面の問題から積極的に活用していない実態が把握された。

現行の市民緑地制度を補完する取り組みとして、柏市やさいたま市のような自治体では条例に基づく制度の活用が進められている。これらは契約期間や土地の一般公開の有無等の条件が多様化されており、現行の市民緑地制度よりも容易に活用できる制度として運用されている。両市の取り組みから、いずれの市でも一般的に契約期間が短期の制度の活用件数が、現行の市民緑地制度の活用件数よりも多くなっており、土地所有者にとって契約期間が障害の 1 つとなっている可能性がある。長期契約の場合には、短期契約の場合と比較して手厚い優遇措置にする等、土地所有者への優遇措置の差別化を図ることも効果的であるだろう。また、さいたま市では非公開型の民有緑地保全制度の運用が進められる中、現行の市民緑地制度よりも多くの地区で活用が進んでいることを踏まえると、土地所有者にとって土地の一般公開も制度活用時の 1 つの障害になっている可能性がある。すなわち、単に民有緑地の保全を最優先とする自治体においては、非公開型の制度運用を行うことも有効であるが、公園の代替としての役割を市民緑地に求めるのであれば、土地を一般公開することが望ましいため、維持管理を担う行政や民間主体に対する財政的支援措置が必要となるだろう。以上より今後は契約期間や各主体に対する優遇措置、土地の一般公開の有無等の条件を多様化することで、目的に適した制度を設計することが必要であろう。

【補注】

(1) 2024 年 10 月に柏市役所公園緑地課の担当者に対してヒアリング調査を実施。同年 9 月にさいたま市役所みどり推進課及び名古屋市役所緑地維持課の担当者に対してヒアリング調査を実施。

(2) 市が指定する区域のことであり、指定にあたって、①緑が良好な自然景観を形成していること、②緑が歴史的及び文化的遺産と一体となっていること、③都市計画及び生活環境上、緑を保護することが必要と認められること、以上の①～③のいずれかに該当し、樹木の集団が健全で、かつその集団が存する土地の面積が 700 ㎡以上であることが指定要件として設けられている。指定期間は 3 年以上とされている。

(3) 現行の市民緑地制度の他に、緑化木公園制度も存在しているが、緑化木公園制度に基づく緑地は市民緑地契約制度に移行が進められているため、民有緑地を公開する制度としては現行の市民緑地契約制度・市民緑地認定制度の運用のみに留まっている。今後の方針として、新たな緑化木公園制度の活用は検討されておらず、現存する 1 地区のために制度が残されているような状況にある。

【参考文献】

1) 都市緑地法研究会 (2017)『新しい都市緑地・農地・公園の活用 Q&A』、p.3、ぎょうせい

2) 藤本みずほ・宮脇勝・山出美弥 (2021)「名古屋市都心部における産業遺産の保存を含む緑地整備と管理に関する研究」、『都市計画論文集 56 (3)』、pp.453-460、公益社団法人日本都市計画学会

3) 森山雅大・浦山益郎 (2018)「契約方式による民有緑地公開制度の運用実態と市町村の今後の方針に関する研究」、『環境情報科学論文集 ceis32 (0)』、pp.89-94、一般社団法人環境情報科学センター

4) 後藤智香子 (2012)「住民による維持管理・運営からみた市民緑地制度の運用実態」、『都市計画論文集 47 (3)』、pp.1057-1062、公益社団法人日本都市計画学会

民間主体による河川空間の商業的利活用に関する研究
～東京都隅田川を対象として～

立命館大学大学院理工学研究科　　樋口　玲人
立命館大学理工学部　　岡井　有佳

１．研究背景・目的

近年、都市部における自然環境の重要性が再認識されるとともに、河川の景観的価値やレクリエーション機能への評価が高まっている。このような中、2004 年に国が「河川敷地占用許可準則の特例措置」を設けて、河川局長が指定した区域内に限り、民間が営利事業を行うことが可能となった。また、2011 年の「特別措置の一般化」（河川空間のオープン化）により、全国の河川管理者が指定する区域内でも同様の内容が実施可能となった。さらに、2016 年には河川占用許可の期間が上限 3 年から 10 年へと延長され、これにより民間は長期的な投資と開発計画を立案しやすくなった[1)]。

これらの制度的整備を背景に、全国各地で河川空間の利活用が進み、2020 年 8 月時点では 108 件の事例が確認されている。市町村別では、東京 23 区では 15 件、大阪市で 9 件、広島市で 6 件と、主要都市が事例数の上位を占めている[2)]。実際に、こうした都市では官民連携のもと、河川区域と周辺市街地の一体的な整備・運営が進められており、民間による柔軟で魅力的な空間活用が、河川空間の賑わい創出や地域経済の活性化に寄与している。しかしながら、河川空間における民間参入には依然として課題が多く、特に占用期間内での採算確保や高額な初期整備費用が参入障壁となっている。このため、民間にとって河川空間への参入は容易ではない状況が続いている[3)]。河川空間に関する研究は、これまでに多くの蓄積がある。土井ら[4)]（2012）は全国の社会実験事例を対象に事業スキームや空間構成を分析し、その効果と課題を明らかにしている。菅原ら[5)]（2016）は、都心部における複数事例を比較し、市民による水辺空間の利用と官民連携の在り方に焦点を当てている。また、圓道寺ら[6)]（2014）は大阪市の官民一体事業を分析し、占用プロセスと実態を明らかにしている。しかしながら、これらの研究は個別視点の分析にとどまる傾向が強く、民間主導の開発と公共空間の利活用について、民間と行政の双方の視点を統合的に捉えた研究はみられない。

そこで、本研究では民間の積極的な導入が進められている東京都隅田川を対象とし、河川空間の利活用における官民連携の実態を明らかにすることで、魅力ある河川空間の形成に示唆を与えることを目的とする。

２．東京 23 区における河川空間の活用

東京 23 区では、2011 年の河川占用に関する制度改正を契機として、河川空間の利活用が各地で進展している。これにより、従来は治水や通水を主目的としていた河川が、都市の公共空間として再評価され、歩行者空間や商業空間として活用される動きが活発化した。たとえば、渋谷川では渋谷駅南側の再開発と一体となって河川沿いの親水空間が整備され、目黒川では桜並木や遊歩道の整備を通じて、地域に開かれた都市空間が形成されている。

こうした取り組みの中でも、特に隅田川流域においては、長年にわたる治水基盤整備と制度の積極的な活用を背景に、計画的な河川空間の整備が展開されてきた。1980 年度には「緩傾斜堤防整備事業」、1985 年度には「スーパー堤防整備事業」が開始され、河川沿いの安全性が向上するとともに、広幅員の空間が創出されたことで、その後の空間活用に向けた物理的基盤が整えられた。その後、2014 年には東京都建設局により「隅田川等における新たな水辺整備のあり方」が策定され、河川空間のさらなる活用に向けた方針が示され、「隅田川テラス」などの護岸上部を活用した歩行者空間や親水空間の創出している[7)]。これらの整備は、民間による再開発と連携しながら柔軟に進められており、公共空間としての機能に民間活力を組み合わせることで、河川空間の多様な利活用が実現されている（表－1）。

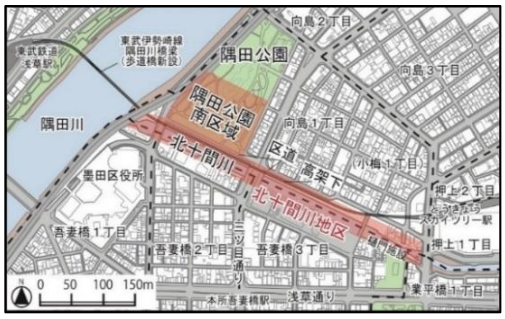
こうした隅田川の整備方針に基づき、公共性が高く、先進的な取り組みとして評価されている「北十間川周辺の事業」[(1)]や「汐留川周辺の事業」[(2)]に着目し、ヒアリング調査を実施した[(3)]。

３．事例調査

３－１ 北十間川周辺の事業

（１）河川空間の利活用における経緯

2006 年、東武鉄道による東京スカイツリー建設決定を契機に、墨田区は「北十間川水辺活用構想」を策定し、北十間川を中心とした観光整備の方向性を示した。その後、2014 年に東京都が耐震護岸整備[(4)]に着手すると、これに対応して東武鉄道は高架橋の耐震補強整備計画を策定した。あわせて、墨田区も河川や高架下空間、公園等の再整備を含む「北十間川・隅田公園観光回遊路整備事業基本計画」を策定し、同年には東京都・墨田区・東武鉄道による「北十間川検討会」が発足した。そして、2016 年に地元町会や商店会を含めた「北十間川水辺活用に向けた勉強会」が発足、その後 2018 年に「北十間川水辺活用協



図－１ 北十間川周辺地区事業区域図
出典：ヒアリング調査時に入手

議会」へと発展した。現在、協議会は2023年以降、「北十間川水辺活用連絡会」に移行し、情報共有と地域の賑わい創出に資する意見交換の場として機能している。

（2）北十間川周辺における事業の概要

本事業は、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向け、浅草と東京スカイツリーという二大観光地を結ぶ賑わい空間の整備を目的に進められた。具体的な整備内容として、東京都は、①北十間川護岸の耐震補強を担当し、墨田区は、①親水テラスの整備、⑥小梅船着場の整備、③隅田公園の一部改修、④コミュニティ道路の整備、⑥小梅橋の架け替えを実施した。また、東武鉄道は、①高架橋の耐震補強を行うとともに、⑦高架下商業施設「東京ミズマチ」、および、⑧歩行者専用橋「すみだリバーウォーク」を整備し、それらの運営・維持管理を担った。

図－２ 各主体の役割図

出典：ヒアリング調査時に入手

（3）占用区域および周辺の土地利用

墨田区は、東武鉄道が所有する線路上をまたぐ形で、吾妻橋二丁目地先から向島一丁目地先に至る区間を「都市・地域再生等利用区域」[5]として設定し、当該区域における河川占用について東武鉄道に対して2019年3月25日から2029年3月25日までの10年間の占用許可を付与している（図－4）。

この占用区域内では、東武鉄道が高架下を活用して整備した商業施設「東京ミズマチ」及び、隅田川を横断する歩行者専用橋「すみだリバーウォーク」の運営・維持管理を行っている。東京ミズマチでは、占用主体である東武鉄道が観光客を主なターゲットとしたカフェ、雑貨店、宿泊施設をテナントとして誘致した。また、すみだリバーウォークは、かつて鉄道関係者専用の通路として設置された橋梁を、2020年6月に一般開放した。東武浅草駅に隣接する始点から東京ミズマチまでがシームレスに接続されており、浅草エリアと東京スカイツリータウンを結ぶ回遊性の高い歩行空間を形成している。

図－３ 東京ミズマチ

出典：ヒアリング調査時に入手

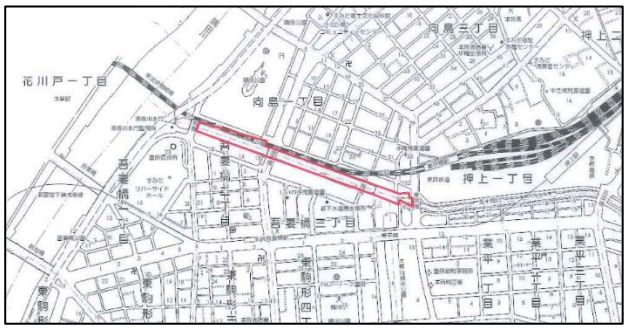
さらに、占用区域内にとどまらず、東武鉄道は北十間川の北岸にある隅田公園やコミュニティ道路を活用し、イベントを行っている。たとえば、2021年には、地元商店街や観光協会と連携のもと、親水テラスにおいて「水辺で乾杯 in すみだ」が実施された。このイベントでは、水辺空間に長テーブルが設置され、地域産品を用いた飲食や交流の機会が提供された。また、2022年には、東武鉄道および墨田

表－１ 東京２３区の河川占用

NO.	河川名	所在地	主体別	占用主体	主な利用形態	区域指定日
1	多摩川	世田谷区	民間	二子玉川エリアマネジメンツ	飲食施設、アウトドアオフィス等	2021.2.5
2	隅田川	台東区	民間	タリーズ・コーヒー・ジャパン	オープンカフェ	2012.12.10
3	隅田川	台東区	民間	株式会社Nabeno-lsm	川床	2012.12.10
4	隅田川	台東区	民間	株式会社バルニバービ	川床	2018.3.23
5	隅田川	台東区	民間	株式会社リバティネット	川床	2022.1.12
6	隅田川	墨田区	民間	株式会社ヒューリック	川床	2020.4.24
7	北十間川	墨田区 台東区	民間	東京ミズマチ共同体/東武鉄道株式会社	飲食店、売店他/遊歩道	2019.3.25
8	隅田川	江東区	民間	株式会社サンプラス	川床	2018.12.12
9	日本橋川	中央区	民間	三井不動産株式会社	川床	2016.3.1
10	汐留川	港区	民間	竹芝エリアマネジメント	船着場、干潟	2019.10.1
11	大横川	江東区	未定	未定	川床	2019.1.21
12	渋谷川	渋谷区	行政	渋谷区長	広場、水景施設	2012.11.9
13	渋谷川	渋谷区	行政、民間	渋谷区長、東京急行電鉄株式会社	広場、ファニチャー、鉄道の遺構	2018.3.30
14	目黒川	品川区	民間	大崎エリアマネージメント	広場、イベント施設	2018.4.1
15	目黒川	目黒区	行政	目黒区長	広場、イベント施設等	2021.10.15

出典：国土交通省[2]より著者作成

区が連携し、隅田公園内に仮設の屋外会議空間「そよ風会議室」を設置した。本取り組みは、コロナ禍における感染防止策として「三密」を回避しつつ公共空間の新たな利活用を模索したものであり、社会実験として実施された。現在では、ライトアップやアート企画、外国人向け夜間ガイドツアーなどが実施されており、特に冬季には「竹あかり」などの照明演出を通じて、地域の夜間回遊性と賑わいの創出が図られている。



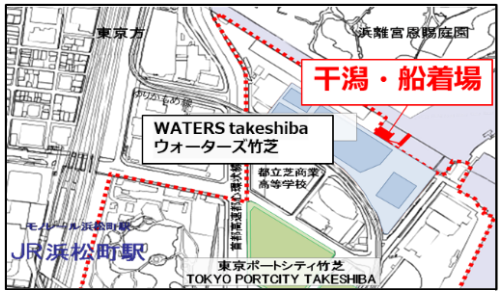
図－４ 都市・地域再生等利用区域
出典：ヒアリング調査時に入手

３－２ 汐留川周辺の事業

（1）河川空間の利活用における経緯

2010 年に、東京都は「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」を始動し、都有地の利活用に関する民間開発案の公募が実施した。これを受け、2013 年には東急不動産および鹿島建設を中心とするグループの提案が採択された。東京都に開発と併せて継続的なエリアマネジメントの実施が求められたことから、両者や久米設計、アバンアソシエイツらをメンバーとする「竹芝エリアマネジメント」が発足した。同団体は発足以降、ソフトバンクと連携してスマートシティ推進の一環として防災訓練と ICT を組み合わせた地域防災力の向上に取り組むほか、竹芝ふ頭公園を活用した「竹芝夏フェス」やマルシェの開催など、多岐にわたる地域貢献活動を展開してきた。

一方で、JR 東日本は、老朽化が進行していた社員寮やホテル、劇場等の建て替えを目的に、2020 年より「WATERS takeshiba」の開発を開始した。開発にあたり、干潟・船着場・桟橋等を活用した環境教育や保全活動の展開を計画し、河川空間の占用許可を港区に申請した。しかし、営利目的での活用が想定される JR 東日本単独での占用に対して、持続的な公益性が確保できないとの懸念から、港区は申請を不許可とした。この経緯を受け、JR 東日本は、地域での実績を有する竹芝エリアマネジメントに占用主体となるよう依頼した。竹芝エリアマネジメントは、これまでのまちづくり活動や地域との信頼関係が評価され、2019 年に竹芝地区まちづくり協議会における地域合意を経て、港区より占用許可が付与された。

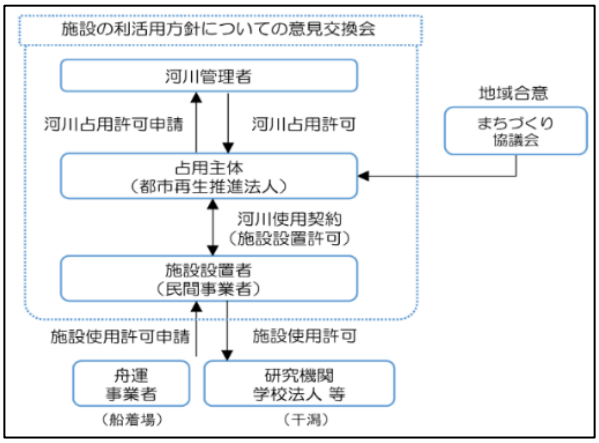


図－５ 事業範囲（干潟・船着場）
出典：ヒアリング調査時に入手

（2）汐留川周辺における事業の概要

WATERS takeshiba は、JR 東日本が単独で進めた事業であり、港区や竹芝エリアマネジメントの関与はない。干潟や船着場、桟橋の設置もこの再開発の一環で、JR 東日本により整備された。

河川空間の占用に関しては、竹芝エリアマネジメントが港区と事前協議を行い、JR 東日本と港区との間で、民間の利益追求と行政の公益性・公平性・公共性のバランスを保つ調整役を果たしている。2023 年までは、イベント実施のたびに港区への活動報告や利活用内容の調整を行っていたが、これまでの実績や関係機関との信頼関係が評価され、現在では活動報告の頻度は年 1 回へと簡略化されている。



図－６ 事業スキーム
出典：河川のオープン化事例集[3] より

（3）占用区域および周辺の土地利用

港区は、港区海岸一丁目 10 番地先の河川区域に対し、「都市・地域再生等利用区域」を設定し、当該区域における河川占用について、竹芝エリアマネジメントに対し 2019 年 10 月 1 日から 2029 年 10 月 1 日までの 10 年間の占用許可を付与している（図－8）。

この占用区域内では、竹芝エリアマネジメントが主導し、環境学習や観光振興を目的とした取り組みが展開されている。具体的には、竹芝エリアマネジメントが「干潟オープンデイ」や「干潟体験イベント」を定期開催し、地域住民や親子連れを対象に、干潟の自然環境に触れる機会を提供しており、環境教育の場として活用されている。また、港区から受託した「生命のゆりかご、はぐくみ支援事業」も実施されており、地域の小中高等学校との連携を通じた環境教育が進められている。さらに、船着場では竹芝エリアマネジメントが JR 東日本および舟運事業者と協力し、浅草・お台場・両国・葛西・豊洲といった都内各所を結ぶ水

上バスや観光クルーズの発着拠点として利活用されている。

さらに、占用区域にとどまらず、竹芝エリアマネジメントは周辺の竹芝ふ頭公園や地域資源を活用し、地域全体の賑わい創出と環境啓発を目的としたイベントを展開している。たとえば、2022 年度には、国指定名勝である旧芝離宮恩賜庭園において、東京都公園協会および港区と連携し、庭園の夜間開園とライトアップを実施し、文化資源の新たな魅力創出を図った。また、竹芝ふ頭公園では、2023 年夏に竹芝エリアマネジメントが主催する「竹芝夏フェス」が開催され、音楽ライブ、キッチンカーの出店等が行われた。このイベントでは、竹芝エリアの企業や地元住民も参加し、公共空間を通じた地域内外の交流促進が図られた。

図－７ 干潟・船着き場

出典：ヒアリング調査時に入手

図－８ 都市・地域再生等利用区域

出典：ヒアリング調査時に入手

４． おわりに

北十間川では、東京都が護岸の耐震化を、墨田区が公園やテラス、船着場の整備を、東武鉄道が高架下の商業施設と歩行者橋の整備・運営を担うなどの役割分担がされており、そのための組織として、商店街や地域住民を含めた組織（北十間川水辺活用連絡会）が設立され、情報共有と意見交換の場として機能していた。また、汐留川においては、都有地の利活用を請け負った東急不動産と鹿島建設らのグループが竹芝エリアマネジメントを組織化し、地域防災力の向上やイベントなどの地域貢献活動を実施していた。さらに、JR 東日本も、干潟、船着き場、桟橋等を活用し、環境教育や保全活動に貢献していた。このように、地域住民も含めた官民連携による河川空間の利活用が実現しており、民間企業による公共貢献の取り組みにより、河川空間の魅力が高められていた。

河川空間の占用許可については、北十間川では、東武鉄道が長年協議会などを介して住民らとともに地域で活動しており、汐留川では、竹芝エリアマネジメントが公共空間の活用やスマートシティ推進、防災訓練など多様な地域活動を長年継続していた。こうした活動により、行政や地域との信頼関係を構築し、公共性を担保できる主体として認められていた。

また、占用区域の利用に関しては、占用区域に限定せず周辺の土地利用も含めた面的なまちづくりが展開されていた。北十間川の事例では、東武鉄道が河川空間の利活用に限らず、占用区域外の隅田公園やコミュニティ道路などを活用してイベントを開催するなど、空間全体の連続性と回遊性を高める工夫を行っていた。また、汐留川でも、竹芝エリアマネジメントが旧芝離宮恩賜庭園や竹芝ふ頭公園といった周辺の公共空間を活用し、地域全体を巻き込むイベントを展開していた。

このように、行政と民間が互いの役割を明確にしつつ、相互に補完し合う関係性を構築することで、河川空間の利活用が促進され、魅力ある水辺空間が整備されるであろう。

【補注】

(1)墨田区による「北十間川・隅田公園観光回遊路整備事業」と東武鉄道株式会社による「東京ミズマチ開発」のことを指す。

(2)JR 東日本による「WATERS takeshiba」と竹芝エリアマネジメントによる干潟や船着場を利用したソフトイベントのことを指す。

(3)2024 年 11 月、墨田区役所、港区役所、東武鉄道株式会社、東急不動産株式会社に対して、ヒアリング調査を実施した。

(4)耐震護岸整備は、2014 年に東京都が公表した「隅田川等における新たな水辺整備のあり方について」の一環として進められた事業である。

(5)河川空間を都市や地域の再生・活性化に活用することを目的として、国土交通省または都道府県知事が指定する区域のことを指す。

【参考文献】

1)国土交通省（2004）「これまでの河川敷地占用許可制度の変遷について」

2)国土交通省（2003）「河川空間のオープン化事例集」

3)蔵重晴香・岡松道雄・宋俊煥（2003）「河川敷活用と一体化した建築物の配置特性とインターフェイスの特徴に関する研究」、『日本建築学会中国支部研究報告集 46』、pp.639-642、日本建築学会中国支部

4)土井裕佳・菅原遼・坪井塑太郎・大橋南海子・市川尚紀・畔柳昭雄（2010）「都市の水辺の社会実験に関する研究」、『学術講演梗概集』、pp.621-622、日本建築学会

5)菅原遼・畔柳昭雄（2016）「水辺の社会実験から見た河川区域の空間利用と地域連携に関する研究」、『日本建築学会計画系論文集 81(722)』、pp.971-981、日本建築学会

6)圓道寺ゆみ・宮脇勝（2014）「規制緩和に伴う河川沿いの占用と利用に関する研究」、『都市計画論文集 49(1)』、pp.33-40、日本都市計画学会

7)東京都建設局（2014）「隅田川等における新たな水辺整備のあり方」

駅前広場における緑地のリノベーションに関する研究
― リノベーション・神戸を対象として ―

大阪公立大学大学院農学研究科　早川　喬士
大阪公立大学大学院農学研究科　武田　重昭
大阪公立大学大学院農学研究科　松尾　薫
大阪公立大学大学院農学研究科　加我　宏之

1．はじめに

駅前広場は都市再生や集約型都市構造の実現に向けた拠点として注目されており，鉄道駅を中心に都市機能を集積させる取り組みが各地で進められている[1]．1998 年に建設省都市局が策定した駅前広場計画指針では，駅前広場を，交通結節機能を持つ「交通空間」と，都市の広場機能を持つ「環境空間」に分類し，地域の特性に応じた機能の適切な組み合わせが必要であることが示された[2]．近年では「駅まち空間」として駅前広場と周辺市街地を一体的に捉え，回遊性や居心地の良さを高める整備が求められている[3]．

駅前広場の整備と管理に関する既往研究を見ると，高畠らは，駅前広場の整備状況によって都市機能誘導施設の集積に差が生じることを明らかにし，駅前空間の一体的な整備の重要性を指摘している[4]．小林らは，駅前広場が地域の交流の場としても機能することを示し商業・交通機能との調和や維持管理の課題を指摘している[5]．また，駅前広場の環境空間に関する既往研究を見ると，小滝らは，歩行空間・交流空間・修景空間といった環境空間の実態と課題を整理し，それぞれの充実が利用者評価に影響することを明らかにした[1]．水野らは，日常的な交流を支える活動に注目し，駅前広場のプランニングとデザインの特性を明確化している[6]．

以上の研究を踏まえ，駅前広場を含めた駅周辺リノベーションにおける高質な空間の形成が必要とされる現在，プランニングとデザインの両面から駅前広場全体を把握し，その上で高質な空間形成について研究を行うことが重要であると考える．そこで本研究では，神戸市の「リノベーション・神戸（以下，リノベ神戸）」を対象に，駅前広場の緑地空間の整備における変化をプランニングとデザインの両面から分析する．ここでの緑地は単なる植栽帯にとどまらず，通過・滞留・イベント等の多様な用途を受け入れる空間と捉え，整備前後における緑地構造と植栽設計の変化を通して，駅前広場の高質化に資する緑地リノベーションの在り方を探ることを目的とする．

2．研究方法

（1）リノベ神戸の位置づけと整備方針・内容の把握

リノベ神戸の位置づけについては，神戸市総合基本計画や都市計画マスタープラン等の行政計画における駅周辺リノベーションの位置づけと市長会見の議事録におけるリノベ神戸第 1～第 3 弾の提案の文献調査により行った．

整備方針と内容については，神戸市 HP および神戸市都市局未来都市推進課へのヒアリング調査から，対象駅ごとの整備方針，対象施設や整備手法を把握し，具体的な空間形成の実態を分析した．

（2）プランニング特性の調査及び解析方法

プランニング特性の調査では，リノベ神戸においてオープンスペースの再整備が完了している 9 駅 10 広場を対象とした．調査は基盤地図情報と国土地理院地図，神戸市提供の平面図から空間分類と各空間の面積･割合を調査した．解析では，駅前広場計画指針[2] ならびに水野らによる駅前広場の空間分類及び定義[6] を参考に設定した駅前広場の空間分類及び定義に基づき，空間分類を行った．駅前広場を交通空間と環境空間に大別した．交通空間は，車道，バスバースやタクシーバースを指す．更に，環境空間を 4 つの空間に細分類した．交流空間は立ち入り可能な広場状の空間，修景空間は花壇などの緑化空間やモニュメントなどシンボルが占める立入不可能な空間，歩行空間は歩道やバス停前乗降用スペースなど線状の空間，その他の空間は交番や駐輪場，管理施設などが占める空間を指す．以上の定義より，ArcGIS Pro 3．3．2 上で表示した基盤地図情報の基本項目（道路縁，道路構成線）データと国土地理院地図の全国最新写真及び神戸市提供平面図（プレンティ・灘南・甲南山手北）から各空間を判断し，空間分類を行い，同ソフトを用いて各空間面積及び割合を算出した．

（3）デザイン特性の調査及び解析方法

デザイン特性の調査では，プランニング特性を把握した 9 駅 10 広場のうち，リノベーション前後の物的環境が比較可能な資料が入手できた「西神中央駅プレンティ広場」,「灘駅南側駅前広場」,「甲南山手駅北側駅前広場」の 3 広場を対象に，調査，解析を行った．前後の物的環境は，リノベーション前は Google ストリートビュー・衛星画像，リノベーション後は神戸市提供の平面図･衛星画像により把握し，Adobe Illustrator 28．4．1 を用いて作成した物的環境図から物的環境の変化と緑地のリノベーションの状況を把握した．調査項目は，平面要素，立面要素，天蓋要素，アクセスに分類して捉え，リノベーション前後の要素を比較・記録した．解析では，物的環境図の把握と，リノベーション前後の駅前広場内の緑地を同じ視点場から捉えた写真の比較によって，駅前広場における緑地のリノベーションにより発現が確認された効果を考察した．

3．結果

（1）リノベ神戸の位置づけと整備方針・内容

図－1 は，リノベ神戸による整備の対象駅の位置を示す．交流人口の増加を目指す駅としては，新神戸・神戸と市

内でも特に乗降客数が多い駅が指定され，都市の玄関口としての機能強化を目的に再整備が計画されている．

定住人口の増加を目指す駅としては，垂水・名谷・西神中央・谷上・鈴蘭台・岡場の，市の西側や北側の拠点6駅が指定され，住環境の充実が重要視されている．地域拠点・連携拠点として再開発や文化施設整備を進める方針，駅を中心としたまちづくりと連動して駅周辺の賑わい創出や団地の建て替えを進める方針が示されている．リノベ神戸第2弾では，市西部への人口誘導を目的として商業・行政・子育て支援機能を強化しながら，名谷・垂水・西神中央の駅周辺リニューアルを進める方針が示されている．

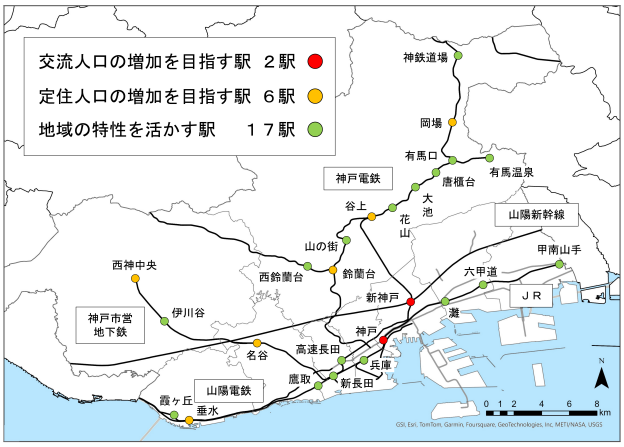
地域の特性を活かす駅としては，六甲道，灘など市南部の中規模以上の8駅と，伊川谷，大池など市北部・西部の小規模駅9駅が指定されている．中規模以上の駅はすでに一定の都市機能が整っていることから，さらなる利便性向上と都市機能の維持・充実が求められている一方，市北部・西部の小規模な駅としては，それぞれの地域特性に応じた個別の整備が「駅前空間の刷新」「住みたいまち」の観点から進められている．

図−2は，リノベーションの対象ごとの事例割合を示す．整備内容を見ると，整備対象施設は69件で，そのうち駅前広場の新設・再整備などオープンスペースを対象とした整備が28件（41%）と最も多く，施設・橋などの整備が20件（29%）と続いた．

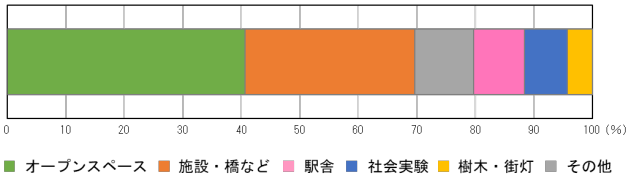
図−3は，リノベーションの対象ごとの整備手法の割合を示す．整備手法を見ると，「リノベーション」が40件(58%)と最も多く，「新設」が18件（26%）と続いた． 整備前の試行的活用や整備後の利活用促進を目的とした「社会実験」も5件（7%）が確認された．

（2）プランニング特性

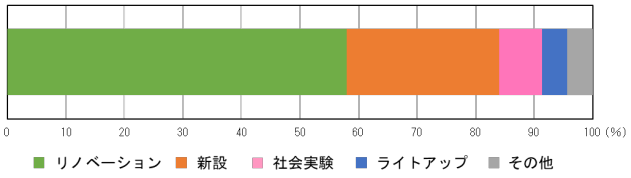
図−4は，リノベーション前後各空間面積割合・リノベーション後駅前広場区域面積を示す．リノベーション前の面積は，鈴蘭台駅の262 ㎡や大池駅の294 ㎡など約500 ㎡以下の小規模なものから，灘駅南側の4,337 ㎡，鷹取駅北側の5,337 ㎡，西神中央駅プレンティの6,403 ㎡など概ね5,000 ㎡程度の中規模のもの，西神中央駅西側の14,513 ㎡と大規模なものまで幅広い．リノベーションによって面積



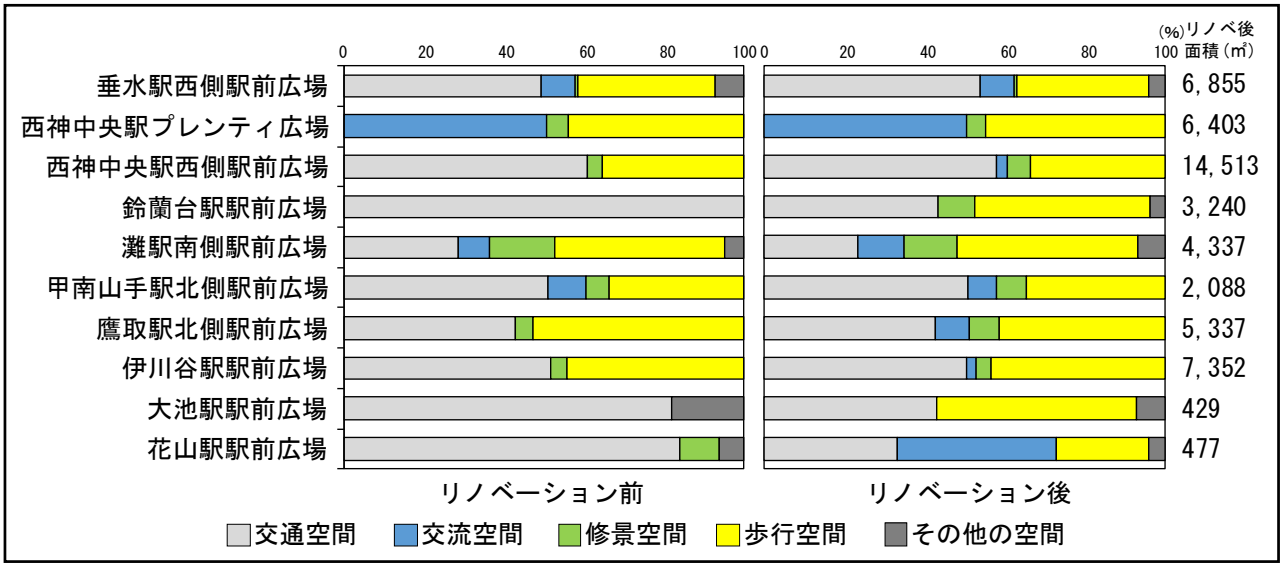
図−１ リノベ神戸 対象駅位置図



図−２ リノベ神戸 事例割合



図−３ リノベ神戸 整備手法割合



図−４ リノベ前後各空間面積割合・リノベ後駅前広場区域面積

に変化がない広場は6広場，変化があった広場は4広場で，特に鈴蘭台駅では 262 ㎡から 3,240 ㎡と大幅な増加が見られた．以上のように，駅前広場のリノベーションのほとんどは面積の大幅な変更を伴わない，広場内の空間構成を変化させるものであった．

リノベーション前の空間構成割合を見ると，鈴蘭台，大池，花山の 3 広場は，交通空間が 8 割以上と大部分を占めている．3 広場に西神中央西，鷹取北，伊川谷を加えた 6 広場は交流空間が存在しなかった．また，西神中央プレンティでは交流空間が最も高い割合を占めていた．これらのことから，リノベーション前では交通機能が優占する広場が多いことが読み取れた．

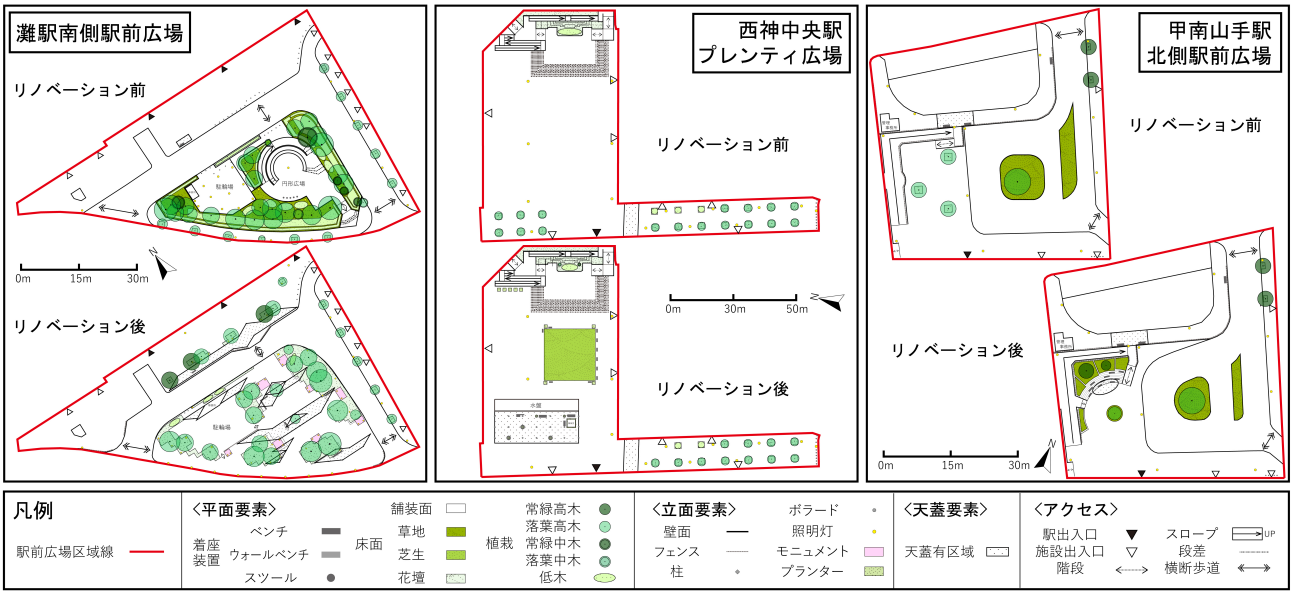
リノベーション後は交通空間が 8 割以上を占める広場は見られない．鈴蘭台，大池の 2 広場では交流空間が存在しないが，これらの 2 広場でも交通空間の割合に減少が見られ，歩行空間の割合は増加した．西神中央プレンティ，花山の 2 広場では交流空間が最も高い割合を占めている．これらのことから，リノベーション後では交流空間を中心とした広場が多いことが読み取れた．また，リノベーションによって交流空間の割合が増加した広場が 5 広場，交通空間の割合が減少した広場が 6 広場確認された．

（3）デザイン特性

図−5 は，リノベーション前後の物的環境図を，図−6 は，リノベーション前後の各広場の様子を示す．

図−5 より，灘駅南側駅前広場のリノベーション前では，駅前広場区域の中央の円形広場を囲むような「高木」「低木」中心の植栽と南西側の道路に沿った擁壁が存在した．リノベーション後は複数箇所に分散して「高木」中心の植栽と「花壇」が施され，北側にも広がりが見られた．分散した「花壇」に沿うように「アート」が設置され，6 箇所では「天蓋」が東西方向に延びるように設けられた．図−6 に見られるように，広場南側の交差点付近ではリノベーション前の「階段」「段差」を撤去し全体が斜面の広場となったことで空間に一体感が生まれ，リノベーションによる「駅とまちの結びつきを強める効果」の発現が確認できた．また，駅前広場と南側のまちを隔てていた「高木」「低木」と足元の「草地」が撤去され，「落葉高木」を含んだ「花壇」と壁がない「柱」のみの「天蓋」となったことで，広場へ進入できる入り口が増え，入りやすい広場になったことで，「アクセス性を向上させる効果」の発現が確認できた．他の視点からは，駅出入口から大通りへの動線の両側に植栽を施し，誘導がスムーズになったことによる「奥へ進みたくなる効果」，「花壇」を分散して配置し，入り口や内部での「動線の選択性を高める効果」，広場東側の道路と円形広場を隔てていた「花壇」の「低木」を撤去し，地被類が基調の「花壇」と

図−６ リノベーション前後の各広場の様子



図−５ リノベーション前後物的環境図

したことによる「空間同士につながりを持たせる効果」など，複数の効果が確認された.

図−5 より，西神中央駅プレンティ広場のリノベーション前では,「舗装面」が大部分を占め，北東側の大階段や南側の歩行空間に「花壇」や「高木」が点在していた．天蓋要素は，歩行空間の北端の広場と接する部分に駅舎と商業施設を繋ぐ連絡橋が横断している．リノベーション後は空間構成を維持しつつ，中央部に「芝生」の空間と水盤，つる性植物による植栽が施されたグリーンルーフが新設された．着座装置として可動式の「ベンチ」や「サークルベンチ」が設置された．植栽は一部が撤去されたものの，北東側の大階段の「花壇」では「低木」や「中木」が追加された．図−6 に見られるように，中央部において単調に広がっていた広場に正方形の芝生広場が設けられたことで広場に視覚的な彩りがもたらされており,「空間に彩りをもたらす効果」の発現が確認できた．他の視点からは，北側で可動式の「プランター」を設置することで,「自由な配置の彩りを可能とする効果」の発現が確認できた. 南側において，むき出しの設置では無機質な機械室を取り囲むようにつる性植物による植栽を施してその存在を和らげ,「周囲の風景になじませる効果」の発現が確認できた.

図−5 より，甲南山手駅北側駅前広場のリノベーション前では，バス・タクシー・一般車のロータリーや広場空間で構成され，床面は主に「舗装面」で，一部に「草地」が設けられていた．植栽は少なく，北東側の歩行空間と南側の広場空間に「中木」や「高木」が点在した．アクセスとしては階段とスロープが複数あり，バス停の天蓋が存在した．リノベーション後は空間構成を維持しつつ南側の広場空間では既存の「落葉高木」3 本が撤去され,「草地」と「高木」が新植された．広場空間にはひな壇状の「ウォールベンチ」と「天蓋」が新設された．図−6 に見られるように，南西側において, 中央の 1 本の「落葉高木」(ソメイヨシノ) とそれを囲う「花壇」による植栽が設けられたことによる「広場の軸となる植栽を際立たせる効果」の発現が確認できた．他の視点からは，高低差のため隔てられていた南西側の広場空間と北側のバスロータリーを植栽と連続した配置となる「階段」を設けることによる「空間同士につながりを持たせる効果」の発現が確認された.

以上より，3 広場で発現が確認された効果をまとめると，駅前広場区域の内内・内外の結びつきを強める効果，空間の選択性を高める効果，空間を彩る効果，空間に強弱をつける効果の 4 つに大別された.

4．まとめ

リノベ神戸の位置づけと整備方針・内容の把握では，神戸市基本計画等行政計画における駅周辺リノベーションの位置づけ，また市が示す 3 つの整備方針に基づき，駅・地域の規模や役割に則した具体的な整備を進めていることが確認できた.

プランニング特性では，リノベーション・神戸による駅前広場の再整備では，主に交流空間への改変による車から人のための空間への転換が図られていることが明らかとなった．一部の広場では交通空間の質向上なども見られたように，交流空間のみならず，その駅の課題に即した適切なリノベーションが施されている．旧来の交通空間を主体とする駅前広場に歩行者のための環境空間が形成されたことが，空間の高質化を目指すリノベーション・神戸による再整備の大きな意義であると考えられる.

デザイン特性では，西神中央駅プレンティ広場のようにニュータウンの拠点となる駅や，灘駅南側駅前広場，甲南山手駅北側駅前広場のように住居としての機能が求められるエリアに位置する駅と，相異なる規模の駅前広場におけるリノベーションを捉えたが，どの広場においても，植栽設計を軸とした物的要素の配置によって空間の質を高める植栽の効果が発揮されていることが明らかとなった.

駅前広場における緑地のリノベーションにおける空間の高質化には，空間構成に関して，環境空間の割合を高めること，交流空間を中心として環境空間を適切に配置することが有効である．そして，環境空間として緑地が持つ効果を最大限に発現するような，駅前広場区域内外の結びつきを強める効果や広場内の空間に対する選択性やアクセントを高める効果，空間を彩る効果などを発揮するための植栽設計を軸とした物的要素の配置が重要である.

参考文献

1）小滝省市・高山純一・中山晶一朗・埒正浩（2015）「駅前広場の環境空間の実態及び計画課題に関する研究-都市中心駅の駅前広場を対象として-」，土木学会論文集 D3（土木計画学），第 71 巻，第 5 号，pp.I_247-I_259

2）日本交通計画協会（1998）「駅前広場計画指針 新しい駅前広場の考え方」，建設省都市局都市交通調査室監修，技報堂出版

3）国土交通省（2021）「駅まちデザインの手引き」，国土交通省都市局 駅まちデザイン検討会，閲覧日 2024 年 6 月 27 日

4）高畠佑樹・大沢昌玄・中村英夫（2023）「駅前広場の整備状況の差異から見た都市機能誘導施設立地特性に関する研究」，都市計画論文集，第 58.3 巻，pp.704-710

5）小林夏花・出口敦（2016）「駅前広場整備における公共空間化に関する研究」, 東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻修士論文

6）水野謙吾・加我宏之・武田重昭・松尾薫（2023）「駅前広場における交流機能を支える空間特性の解明」, 関西支部研究発表会講演概要集，第 21 巻，pp.105-108

大阪市の街区公園におけるこどもの遊び場に着目した空間特性に関する研究

日本工営都市空間株式会社　今川　未伎
大阪公立大学大学院現代システム科学研究科　天畠　華織
大阪公立大学大学院現代システム科学研究科　阿久井　康平

１．研究背景・目的

平成 5 年の都市公園法施工令の改正[1)]により、「児童公園」は「街区公園」へと名称変更し、児童や高齢者をはじめとする居住者の利用を視野に入れた公園に変化した。改正後に定められた街区公園の定義には、「児童の遊戯としての機能を発揮する」と示されている。

また、平成21年度に開始された都市公園安全・安心対策緊急総合支援事業[2)]では「都市公園の適正な管理によってこどもをはじめ誰もが安全で安心して利用できる都市公園の整備を行うこと」としている。このことから、改正や事業によって街区公園の空間特性がこどものあそびや安全にどのように寄与しているかの明確化が求められる。矢田ら[3)]は、こどもの意識評価から空間の面積拡大などの有意な変数を明らかにし街区公園の空間計画に関する知見を示している。三輪ら[4)]は、市街地における小学校や公園などのこどものあそび空間発生量を明らかにし、あそびの環境改善の知見を得ている。小玉ら[5)]は、街区公園と未利用地活用型オープンスペースの利用の相違を明らかにし、オープンスペースにおいて街区公園に不足しているグラウンド中心空間整備やルール作りについて言及している。平塚ら[6)]は街区公園の空間構成に基づく類型化と小学生の興味関心を把握し、空間構成や遊具構成の多様化への考慮が公園設計に必要であると言及している。また、椎野[7)]は街区公園の配置状況やアンケートによるこどもの利用実態を把握し、面積規模の小さい公園の優先的整備の必要性について指摘した。前畑ら[8)]は計画集合住宅地におけるこどもの遊び様態を把握し、住棟配置と遊び様態の関係性について言及している。

以上のように、こどもの満足度から街区公園の空間計画に言及する研究や、市街地におけるあそび場として利用する空間を指す「こどものあそび空間」に着目しあそびの環境改善について言及した研究、街区公園とオープンスペースの利用の相違から整備方針に言及する研究、街区公園に対する小学生の興味関心から今後の公園設計に言及する研究、都市公園の利用状況から効果的な都市公園再整備に関する方法論に言及する研究は見られるが、街区公園の空間特性を示すとともに、あそびや安全に関する評価との関係性を明らかにし、今後の街区公園のあり方に言及する研究は見当たらない。

以上より、本研究では都市公園法の改正に伴って変化した公園の空間特性を類型ごとに把握、空間特性とこどもたちの満足度との関係性を解明し、今後の街区公園のあり方について考究することを目的とする。

２．研究方法

（１）対象地域の設定

こどもの遊び場に着目した街区公園のあり方を考察するために、十分な街区公園のデータ数があることを条件に、大阪市を対象地として設定した。このうち、平成5年以降に開園した街区公園全138カ所を調査対象地として抽出した。

（２）公園の物的環境特性に着目した街区公園の類型化

平成5年以降に開園された街区公園全138カ所における物的環境特性を把握した。物的環境特性は、「開園年月日」「用途地域」「グラウンド面積」「視覚的接道[(1)]」「物理的接道[(2)]」「遊具数」「遊具の種類」の計7つをアイテムとして数量化Ⅲ類とクラスター分析を適用し、類型化を行った。「用途地域」と「開園年月日」の2軸で街区公園を類型化し、［既存住居系］［新設住居系］［既存商工業系］［新設商工業系］の4類型に分類した。

（３）各類型の公園事例におけるアンケート調査

調査対象とした街区公園全138カ所の中で、プレ調査の際に公園利用者が確認できた公園に絞り、各類型から2カ所を抽出することを基本とした。計8カ所の公園[(3)]を対象に、令和6年10月～11月の期間においてアンケート調査を実施した。

アンケート調査は、各公園を利用する 15 歳以下のこどもを対象とし、アンケートボードと調査票を用いて調査を行った。アンケートボードを用いて、各公園のあそびと安全を評価するために、あそび満足度及び安全満足度を5段階評価法で尋ねた。また、調査票を用いて「好きな遊具」「よくする遊び」「滞在時間」「利用頻度」について聞き取りを行った。

（４）順序ロジットによるアンケート調査の分析

調査期間において、類型化の結果をもとにプレ調査を踏まえ、アンケート調査の回答が見込まれ、サンプル数が確保できた「千鳥橋みどり公園」「川北中央公園」「中島中公園」「鶴見北中央公園」「南市岡西公園」「金塚ふれあい中央公園」の6公園を詳細な分析対象とした。

これらに各選択肢を選ぶ確率に与える影響度合いの分析が可能な順序ロジット分析を適用し、有意な項目を捉えた。順序ロジット分析の目的変数を「あそび満足度」「安全満足度」とし、説明変数は公園利用者の特徴を表す「利用特性」と公園の詳細な特徴を捉えた「公園特性」に分けた。利用特性は、好きな遊具から「アスレチック系遊具」「ブランコ」、よくする遊びから「かけっこ」「遊具遊び」「ボール遊び」、「滞在時間」「利用頻度」を扱った。公園特性は、「グラウンド率[(4)]」「遊具密度[(5)]」「緑被率[(6)]」「D／H[(7)]」「休憩施

設数」を扱った。

3．街区公園の類型化とアンケート調査結果

（1）公園の物的環境特性に着目した街区公園の類型化

［既存住居系］の公園は52カ所、［新設住居系］の公園は19カ所あり、グラウンド面積が確保され、視認性が高く、遊具数及び種類も豊富であることが特徴であった。［既存商工業系］の公園は26カ所あり、グラウンド面積が小さく、視認性が低く、遊具数及び種類が乏しいことが特徴であった。［新設商工業系］の公園は27カ所あり、グラウンド面積が確保され、視認性が高く、遊具数及び種類が乏しいことが特徴であった。

（2）各類型のアンケート調査結果

計6カ所（「千鳥橋みどり公園」「川北中央公園」「中島中公園」「鶴見北中央公園」「南市岡西公園」「金塚ふれあい中央公園」）において計148名のサンプル数を得た。

【全体傾向】

好きな遊具に関して、2割が複合遊具やジャングルジムなどの「アスレチック系遊具」、5割が「ブランコ」であった。アスレチック系遊具やブランコのような身体性の高い遊具が好まれやすい傾向にあると推察できる。

よくする遊びに関して、4割が「かけっこ」、4割が「遊具遊び」であったことから、あそびの観点からグラウンドと遊具がよく使われる要素であると推察できる。

滞在時間に関して、5割が「1時間以上2時間未満」、3割が「2時間以上3時間未満」であったことから、公園全体を通して過半数が1時間以上の長期滞在の傾向にあった。

利用頻度に関して、「週1、2回」「週3、4回」「週5回以上」の各項目が3割であった。

【満足度結果】

あそび満足度に関して、満足度が高い順に「千鳥橋みどり公園」が4.83、「川北中央公園」が4.68、「南市岡西公園」が4.38、「金塚ふれあい中央公園」が4.38、「鶴見北中央公園」が4.25、「中島中公園」が3.93であることが分かった。

安全満足度に関して、満足度が高い順に「金塚ふれあい中央公園」が4.38、「川北中央公園」が4.13、「鶴見北中央公園」が3.87、「中島中公園」が3.53、「千鳥橋みどり公園」が3.39、「南市岡西公園」が3.03であることが分かった。

4．順序ロジットによるアンケート調査の分析結果

3章で得られたあそび満足度及び安全満足度を目的変数とし、順序ロジット分析を行った。各公園の概要と基本情報として公園の平面図、利用者数、各満足度の平均、説明変数を図−1に示している。

（1）あそび満足度

順序ロジット分析の結果を表−1に示す。

あそび満足度に関して、「遊具密度」「休憩施設数」「アスレチック系遊具」が有意であると分かった。係数からは、「公園の遊具密度が低く、休憩施設数が多く、アスレチック系遊具を好む方があそび満足度は高くなる」ことが明らかになった。

また、結果（1）（2）（3）の中で最も疑似決定係数の高い結果（3）の限界効果の結果を表−2に示している。限界効果とは、各説明変数が1増えるごとに各選択肢の選択確率に与える影響度合いを指す[9)]。

表−2の限界効果からは、遊具密度に関して、1個／ha大きくなるほど、2〜4点の中を選ぶ傾向が高くなり、なかでも4点を選択する確率が34%、3点を選択する確率が12%高くなる。また、アンケート調査を通して「グラウンドを大きくしてほしい」などの意見が複数見受けられ、「よくする遊び」としてグラウンドを使った「かけっこ」や遊具を使った「遊具遊び」が過半数を占めていた。このことから、遊具密度の低減はあそび満足度を高める要素であることが示唆され、遊具数の検討とグラウンド面積の確保が必要と考えられる。

休憩施設に関して、1つ増えると、5点選択確率が20%高くなる。また、「休憩施設で集合している」、「休憩施設でゲームをして遊んでいる」などの意見も複数見受けられたことから休憩施設はこどもたちの拠点の役割を果たしていると推察できる。

アスレチック系遊具に関して、好きなこどもの方がそうではないこどもに比べて5点選択確率が28%高くなることが示された。また、「ジャングルジムが好きで公園に来ている」などの意見も複数見受けられたことから、アスレチック系遊具はこどもを誘引する要素を持ち、一定数の配置が必要であると推察できる。

以上より分析結果から、あそび満足度を高めるためには、「アスレチック系遊具の充実」「グラウンド面積確保による遊具密度の低減」「休憩施設数の検討」が重要な項目になり得ると考えられる。

（2）安全満足度

順序ロジット分析の結果を表−3に示す。

安全満足度に関して、「D／H」「休憩施設数」「アスレチック系遊具」「ブランコ」が有意であると分かった。係数からは、「公園のD／Hが大きく、休憩施設数が少なく、アスレチック系遊具、ブランコを好む方が安全満足度は高くなる」ことが明らかになった。

また、結果（1）（2）（3）の中で最も疑似決定係数の高い結果（3）の限界効果の結果を表−4に示している。表−4の限界効果からは、D／Hに関して、D／Hが1大きくなると、4、5点の選択確率が高くなり、特に5点の選択確率が12%高くなる。例として、図−1よりD／Hが比較的大きい公園に比べてD／Hの小さい公園の方が安全満足度が低い結果を示している。このことから、公園はD／Hの大きい開放的な公園が安全満足度を高めると推察でき、立地条件を踏まえた囲繞感を軽減が必要である。

休憩施設に関して、1つ増えると、4、5点の選択確率が低くなり、特に5点選択確率が13%低くなる。「休憩施設付近に怖い人がいたことがある」などの意見が見受けられたことから、休憩施設はこどもの拠点となる一方で安全性を低減する要素であると推察できる。

アスレチック系遊具に関して、好きなこどもの方がそうで

表－１　あそび満足度に着目した順序ロジット分析の結果

目的変数：あそび満足度（５段階：とても満足している=5、満足している=4、どちらでもない=3、あまり満足していない=2、全然満足していない=1）				
説明変数		結果(1)	結果(2)	結果(3)
公園特性	グラウンド率(%)	-0.082**	0.019	0.020
	遊具密度(個/ha)	-2.068***	-1.915***	-1.927***
	緑被率(%)	-0.016	0.032	0.032
	D/H	-0.434	-0.355	-0.314
	休憩施設数(個)	2.081***	0.841***	0.834***
利用特性	アスレチック系遊具が好き(はい=1、いいえ=0)	1.317**	1.318**	1.277**
	ブランコが好き(はい=1、いいえ=0)	0.846	0.812	0.871
	かけっこをする(はい=1、いいえ=0)	-0.009		-0.060
	遊具遊びをする(はい=1、いいえ=0)	-0.397		-0.374
	ボール遊びをする(はい=1、いいえ=0)	-0.371		-0.292
	2時間以上の滞在時間(はい=1、いいえ=0)		0.393	0.400
	週3回以上の利用頻度(はい=1、いいえ=0)		-0.43	-0.390
サンプル数		148	148	148
疑似決定係数		0.116	0.122	0.125
注1：*, **, ***は統計的に10%, 5%. 1%有意であることを示している。				

表－２　あそび満足度の結果（３）における限界効果

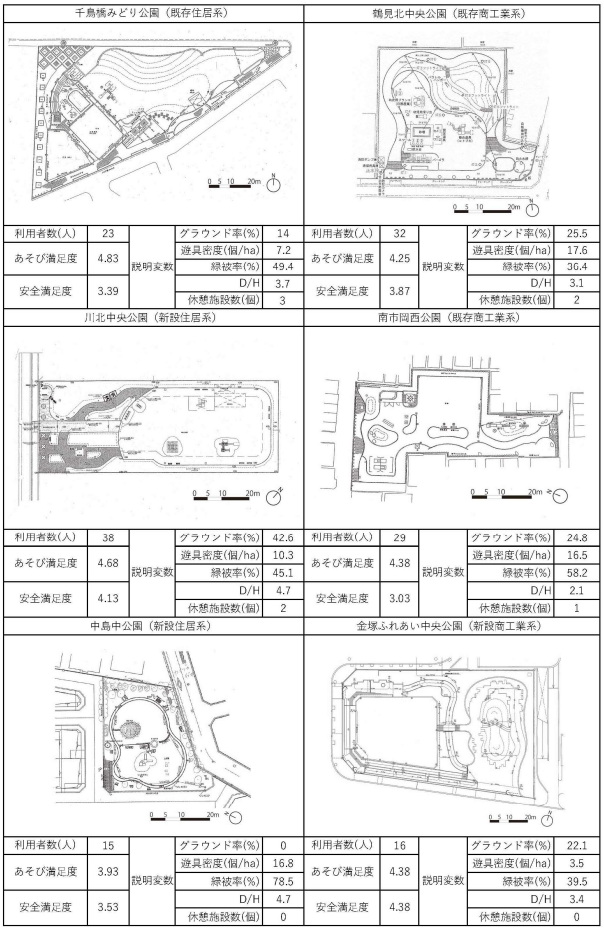
			2点	3点	4点	5点
説明変数	公園特性	グラウンド率(%)	0.000	-0.001	-0.004	0.005
		遊具密度(個/ha)	0.008	0.120	0.342	-0.470
		緑被率(%)	0.000	-0.002	-0.006	0.008
		D/H	0.001	0.020	0.056	-0.077
		休憩施設数(個)	-0.003	-0.052	-0.148	0.203
	利用特性	アスレチック系遊具が好き(はい=1、いいえ=0)	-0.004	-0.064	-0.215	0.284
		ブランコが好き(はい=1、いいえ=0)	-0.004	-0.055	-0.151	0.209
		かけっこをする(はい=1、いいえ=0)	0.000	0.004	0.011	-0.015
		遊具遊びをする(はい=1、いいえ=0)	0.002	0.024	0.069	-0.095
		ボール遊びをする(はい=1、いいえ=0)	0.001	0.020	0.051	-0.072
		2時間以上の滞在時間(はい=1、いいえ=0)	-0.002	-0.025	-0.071	0.098
		週3回以上の利用頻度(はい=1、いいえ=0)	0.002	0.024	0.069	-0.095

表－３　安全満足度に着目した順序ロジット分析の結果

目的変数：安全満足度（５段階：とても満足している=5、満足している=4、どちらでもない=3、あまり満足していない=2、全然満足していない=1）				
説明変数		結果(1)	結果(2)	結果(3)
公園特性	グラウンド率(%)	-0.006	-0.001	0.003
	遊具密度(個/ha)	-0.631	-0.802	-0.982
	緑被率(%)	-0.067***	-0.054*	-0.049
	D/H	0.607***	0.624***	0.561**
	休憩施設数(個)	-0.602***	-0.582***	-0.591***
利用特性	アスレチック系遊具が好き(はい=1、いいえ=0)	1.168***	1.135***	1.149**
	ブランコが好き(はい=1、いいえ=0)	1.321***	1.303***	1.292***
	かけっこをする(はい=1、いいえ=0)	-0.274		-0.360
	遊具遊びをする(はい=1、いいえ=0)	-0.241		-0.293
	ボール遊びをする(はい=1、いいえ=0)	-0.399		-0.446
	2時間以上の滞在時間(はい=1、いいえ=0)		0.149	0.228
	週3回以上の利用頻度(はい=1、いいえ=0)		0.036	0.095
サンプル数		148	148	148
疑似決定係数		0.087	0.085	0.089
注1：*, **, ***は統計的に10%, 5%. 1%有意であることを示している。				

表－４　安全満足度の結果（３）における限界効果

			1点	2点	3点	4点	5点
説明変数	公園特性	グラウンド率(%)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001
		遊具密度(個/ha)	0.016	0.121	0.091	-0.014	-0.214
		緑被率(%)	0.001	0.006	0.005	-0.001	-0.011
		D/H	-0.009	-0.069	-0.052	0.008	0.122
		休憩施設数(個)	0.010	0.073	0.055	-0.009	-0.129
	利用特性	アスレチック系遊具が好き(はい=1、いいえ=0)	-0.015	-0.120	-0.106	-0.024	0.265
		ブランコが好き(はい=1、いいえ=0)	-0.022	-0.159	-0.111	0.015	0.277
		かけっこをする(はい=1、いいえ=0)	0.006	0.045	0.033	-0.005	-0.078
		遊具遊びをする(はい=1、いいえ=0)	0.005	0.036	0.027	-0.004	-0.064
		ボール遊びをする(はい=1、いいえ=0)	0.008	0.060	0.038	-0.015	-0.092
		2時間以上の滞在時間(はい=1、いいえ=0)	-0.004	-0.028	-0.021	0.003	0.050
		週3回以上の利用頻度(はい=1、いいえ=0)	-0.002	-0.012	-0.009	0.001	0.021



千鳥橋みどり公園（既存住居系）				
利用者数(人)	23	説明変数	グラウンド率(%)	14
あそび満足度	4.83		遊具密度(個/ha)	7.2
			緑被率(%)	49.4
安全満足度	3.39		D/H	3.7
			休憩施設数(個)	3

鶴見北中央公園（既存商工業系）				
利用者数(人)	32	説明変数	グラウンド率(%)	25.5
あそび満足度	4.25		遊具密度(個/ha)	17.6
			緑被率(%)	36.4
安全満足度	3.87		D/H	3.1
			休憩施設数(個)	2

川北中央公園（新設住居系）				
利用者数(人)	38	説明変数	グラウンド率(%)	42.6
あそび満足度	4.68		遊具密度(個/ha)	10.3
			緑被率(%)	45.1
安全満足度	4.13		D/H	4.7
			休憩施設数(個)	2

南市岡西公園（既存商工業系）				
利用者数(人)	29	説明変数	グラウンド率(%)	24.8
あそび満足度	4.38		遊具密度(個/ha)	16.5
			緑被率(%)	58.2
安全満足度	3.03		D/H	2.1
			休憩施設数(個)	1

中島中公園（新設住居系）				
利用者数(人)	15	説明変数	グラウンド率(%)	0
あそび満足度	3.93		遊具密度(個/ha)	16.8
			緑被率(%)	78.5
安全満足度	3.53		D/H	4.7
			休憩施設数(個)	0

金塚ふれあい中央公園（新設商工業系）				
利用者数(人)	16	説明変数	グラウンド率(%)	22.1
あそび満足度	4.38		遊具密度(個/ha)	3.5
			緑被率(%)	39.5
安全満足度	4.38		D/H	3.4
			休憩施設数(個)	0

図－１　各公園の基本情報（公園平面図は大阪市提供）

はないこどもに比べて5点選択確率が27%高いことが示された。あそび満足度と同様に、アスレチック系遊具はこどもを誘引する要素であることが推察できる。

ブランコに関して、好きなこどもの方はそうではないこどもと比べて4、5点の選択確率が高く、特に5点選択確率が28%高くなる。「ブランコが好きで来ている」などの意見も複数見受けられたことから、ブランコもこどもを誘引する要素であると推察できる。

以上より分析結果から、アスレチック系遊具やブランコはこどもを誘引し、多く集まることで心理的安全性を高める効果があることが示唆され、一定数の配置が必要である。結果として安全満足度を高めるためには、「アスレチック系遊具やブランコ等の児童用遊具の充実」「囲繞感の軽減」「休憩施設数の検討」が重要な項目になると考えられる。

５．まとめ

本研究では平成5年以降に開園した大阪市の街区公園全138カ所を対象に、こどもの遊び場に着目し、公園の空間特性を考究した。まず、物的環境特性から類型化を行い、各類型の代表公園2公園を対象に基礎調査及び満足度調査を行った。その後、各満足度と公園の空間特性の関係性について順序ロジット分析を用いて明らかにした。

［既存住居系］［新設住居系］の公園は、アスレチック系遊具などの児童用遊具が豊富にあり、D／H が比較的大きい公園が多い傾向にある。一方で、公園面積に対して遊具数が多いことから、遊具密度が高い傾向にある。そのため、十分なグラウンド面積確保による遊具密度の低減が有用である。［既存商工業系］の公園は、児童用遊具が乏しい傾向にある。さらに、D／H が小さい公園が多く、囲繞感が高い傾向にある。そのため、児童用遊具の充実や公園の立地状況を踏まえて囲繞感を軽減することが有用である。［新設商工業系］の公園は、公園面積に対して遊具数が少ないことから遊具密度が低く、D／H が比較的大きい傾向にある。一方で、児童用遊具が乏しい傾向にあるため、児童用遊具の充実が有用である。

各類型の考察から、あそび機能と安全機能を担保した今後の街区公園の空間特性において、「アスレチック系遊具やブランコなどの児童用遊具の充実」「グラウンド面積の確保による遊具密度の低減」「公園の立地状況を踏まえた囲繞感の軽減」「公園の立地状況やこどもの利用状況を踏まえた休憩施設数の検討」が重要な項目になり得ると考えられる。

一方で、本研究の事例抽出の分析は一部に限られるため、知見を拡充するためにはそれぞれの類型ごとの公園事例の分析を充実させることも課題である。

補注

(1)公園外から公園を視認できる面数を指す。
(2)公園にアクセスできる出入口がある面数を指す。
(3)アンケート調査にあたっては所属機関の研究倫理審査承認済みである。
(4)公園面積に対するグラウンド面積の割合を指す。
(5)公園面積に対する遊具数の割合を指す。
(6)公園面積に対する草本面積の割合を指す。
(7)空間における囲繞感を規定する指標で、D（幅員）を建物に接す公園幅、H（高さ）は公園に接す建物の高さとした。

参考文献

1)国土交通省（1993）「都市公園法施行令の一部を改正する政令及び都市公園法施行規則の一部を改正する省令の制定について」、https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/033/76000188/76000188.html 、2025年1月
2)国土交通省（2009）「都市公園安全・安心対策緊急総合支援事業」、https://www.mlit.go.jp/common/000030699.pdf、2025年1月
3)矢田努・高木清江・仙田満（2021）「こどもの意識評価よりみた街区公園の空間計画に関する研究～利用者インタビュー調査より得られる満足度評価データの要因分析より～」、日本建築学会計画系論文集、Vol.86 No.783：1506-1517
4)三輪律江・仙田満・矢田努（2001）「市街地におけるあそび空間発生量の予測に関する研究～こどものあそび環境実態調査データの重回帰分析より～」、日本建築学会計画論文集、No.543：201-208
5)小玉知慶・柳井重人・中尾優花（2021）「首都圏近郊都市における街区公園と未利用地活用型オープンスペースとの利用の相違」、ランドスケープ研究、Vol.84 No.5：627-632
6)平塚寛之・引原有輝（2015）「街区公園の現状分析ならびに子どもの利用状況と興味関心」、発育発達研究、Vol.2015 No.67：1-15
7)椎名亜紀夫（2016）「児童利用の多寡から見た都市公園整備の優先付けに関する考察」、都市計画論文集、Vol.51 No.3：560-565
8)前畑薫・山田あすか（2014）「計画集合住宅地の住棟配置とこどもの遊び様態に関する研究」、日本建築学会計画系論文集、Vol.79 No.698：855-864
9)山本勲（2015）「実証分析のための計量経済学ー正しい手法と結果の読み方ー」、中央経済社、p124

都市公園での行為許可申請を体験するワークショップの申請障壁低減効果

大阪大学大学院工学研究科　井下　晃介
金沢大学理工研究域　松本　邦彦

1．はじめに

1.1．研究の背景と目的

都市公園は自由利用が原則であるが、近年市民一人一人の公園利用ニーズが多様化するとともに、国や自治体は都市公園の利用ルールの弾力化や新たな利活用の社会実験の推進に取り組んでいる[1)]。

本研究では、柔軟な公園利用の一つとして、都市公園での制限行為の許可増進に着目する。制限行為とは、都市公園法第十二条および各自治体の都市公園条例に定められる、物品の販売、業としての撮影などといった公園管理者の許可が必要な活動を指す。これらは、都市公園の管理上支障を及ぼす可能性があるため、許可制とされ、公園管理者との事前相談を通じて、公共性や安全性、風紀等への影響を総合的に判断されたのち、許諾される。行為許可申請を必要とする活動は、都市公園の公益性を損なうとの指摘[2)]も存在するが、適切な計画と配慮のもとで祭りや餅つき、炊き出し等が実施される限り、地域住民の交流促進や賑わい創出に貢献しうる有用な公園利用形態であると考える。一方で、制限行為は禁止行為と誤解されるケースが少なくない。また行為許可を得て市民活動を実施するためには、実施主体の構築、企画立案、関係機関との調整、許可申請手続き、備品準備、協力者確保、広報活動など多岐にわたるプロセスを必要とし、協力者の募り方がわからない等の心理的・行動的負担を強いられる。行為許可申請の多くが自治会や民間企業からにとどまり、これらの誤解や負担が、趣味等のテーマ型コミュニティや友人との活動など個人利用の延長として新たに行為許可申請を行ううえでの主要課題になっていると考えられる。

人々が新たな行動を開始し、継続するプロセスは段階的であることが一般的であり、心理学や公衆衛生の分野で広く用いられる行動変容ステージモデル（Transtheoretical Model：TTM）では「無関心期」「関心期」「準備期」「実行期」「持続期」の5つのステージを経るとされる[3) 4)]。このモデルに照らすと、制限行為が禁止行為と誤解されるという障壁は、TTMにおける「関心期」に至る前の段階、あるいは関心期の初期段階での認識不足が原因である。また、複雑なプロセスに伴う心理的・行動的負担は「準備期」から「実行期」への移行を妨げる主要な障壁である。

行為許可申請は地域住民の自由意思に委ねられており、これらの課題を解消するための方法を公園管理者から提供したものは多くない。そこで新たに行為許可申請を目指すために公園管理者が主催するワークショップ（以下、WS）を取り上げる。WSは公園管理者と地域住民が直接対話する機会を提供し、行為許可申請までに直面する障壁に対し、統合的にアプローチできる可能性があると考える。

そこで本研究では、地域住民や団体が活動実施までのプロセスにおいて抱える認識や障壁に対し、WSがもたらす効果を明らかにすることを目的とする。都市公園に限らず、市民活動実施までのプロセスには、知識・情報不足[5)6)]、許可申請手続き等の認証・法的手続き上の手間、経済的・社会的不安[6)]といった障壁が存在する。そこで、以下の3つの仮説を検証する。

① 【関心期】都市公園での行為許可申請を必要とする活動の認知は、公園管理者からの公的情報よりも、友人・知人、実施経験者からの伝聞を通じて形成されるのではないか。

② 【準備期①】行為許可申請を必要とする活動実施の準備段階において生じる心理的・行動的負担のうち、特に「有料、マネタイズの必要性」や「場所・物資の確保」といった経済・社会的資源の不足より、「実施主体の構築」や「行為許可申請手続きの不透明さ」「行為許諾基準の不明瞭さ」といった認証・法的手続き上の手間や社会的不安が大きな障壁になるのではないか。

③ 【準備期②】WSにおける行政・経験者からの説明が「行為許可申請手続きの不透明さ」「行為許諾基準の不明瞭さ」、参加者同士での議論が「実施主体の構築」「有料、マネタイズの必要性」、フィールドワークが「場所・物資の確保」という準備期に存在する心理的・行動的負担を解消するのではないか。

1.2．既往研究の整理と本研究の位置づけ

都市公園での行為許可申請に関する既往研究として、田辺ら[2)]は行為許可申請を必要とする活動のうちイベント利用に着目し、祭事など伝統的なイベントや、防災・緑化に関するイベントは成立しやすく、また誰もが参加可能であることが重要であること、また、収益の流れの明確化の必要性を指摘した。嶽山ら[7)]は行為許可申請を必要とする活動の一環として商行為に焦点を当てている。農産物販売など地域連携を基本とした商行為は自治体の評価が高く、商行為実施が成立する要因として広域的な取り組みの一環として位置づけることが有効であること、また、協議会等の諮問機関設置等による対応の重要性を指摘している。

また、公共空間における市民活動に関する研究として、笹尾ら[8)]は都市公園にて自身のやりたいことをするという拡張的な私的利用を考えるWSの参加者自らが使用する道具を準備することが参加者の主体的な公園利用を促すうえで重要であり、許可が必要な行為をどこで実践するかを参加者自ら決めることは行為を自律的に計画することであり、公園利用の価値を高めると示している。

上記研究は、都市公園におけるイベントや商行為等特定

活動の成立条件や制度運営のあり方、あるいはWSを通じた市民の主体性形成や学習効果について知見を提供している。一方で、市民が都市公園で行為許可申請を必要とする活動を実施しようとする際の認知形成プロセス、準備段階で直面する具体的な心理的・行動的負担、そしてそれらの障壁を解消するための方法を検証した研究は十分ではない。

1.3. 研究の手法

本研究では、都市公園における行為許可申請を必要とする活動実施を目的とし、著者が参与することができたWSで大阪府茨木市が主催した「みんなの公園アイデア&やってみるワークショップ」をケーススタディとして取り上げる。

行為許可制度の認知経路、行為許可申請を必要とする活動実施上の障壁に対する認識とWS参加による解消効果を明らかにすることを目的に、WS参加者に対してアンケート調査を実施する（表―1）。行為許可申請を必要とする活動の認知経路を各回答者の個人属性を基に分析する。実施に伴う心理的・行動的負担は、一対比較を用いたグループ階層化意思決定法（Analytic Hierarchy Process : AHP）[1]により負担を比較分析する。また、各負担の解消に寄与したWSの内容を各回答者の個人属性に基づいて分析する。

2. 行為許可制度の認知経路と実施障壁の構造

2.1. 「みんなの公園アイデア&やってみるワークショップ」概要

計4日間[2]開催された。

1日目は朝昼夜の3部構成で開催。茨木市建設部公園緑地課（以下、公園緑地課）から都市公園や行為許可申請に関する説明を実施し、その後、特定非営利活動法人いばらき市民活動推進ネット（以下、いばらき市民活動推進ネット）から様々な公園活用事例を紹介した。

2・3日目は現地でのフィールドワークが実施された。対象公園は元茨木川緑地、および西河原公園である。元茨木川緑地は市南部に位置し、全長5㎞の都市緑地である。西河原公園は市東部に位置し、市民プールやテニスコート等の運動施設、緑が豊富な総合公園である。参加者は片方のみの参加でも可能で、都市公園内を歩いて観察し、気づきや公園で実施したい行為を話し合った。

4日目はフィールドワークで出されたアイデアをもとに、行為許可申請を必要とする活動について参加者同士で話し合った。行為許可申請を必要とする活動の実施を希望する3名が代表で発表し、同様の構想をもつ参加者とチームとなり、協議した。プログラムは4日目が最終だが、その後、各チームが定期的に会議を実施し、公園緑地課およびいばらき市民活動推進ネットの方々の後援を受けて2チームが活動実施に至った。1チームが公園全体を使った音楽や出店、子ども向けの遊びを複合したイベント、1チームが公園の枯れ枝や落ち葉を使った環境活動である。

2.2. 行為許可制度の認知経路

行為許可申請の存在自体の認知度、および認知した経路について、WS参加者32名を対象に調査を実施した。アンケート調査回答者16名のうち、WS参加前に行為許可申請制度を認識していたのは8名である（表―2）。残りの8名は行為許可申請を必要とする活動を実施したいと考えるものの、当該制度を事前に把握していなかったことがわかる。認識していた8名に対し、認知に至った経路を尋ねた結果（表―2）、最多は5名の「実際に許可申請が必要な活動を実施した方に話を聞いた（オンライン含む）から」である。また、次に多く選択されたのは4名の「自治体や公園管理者のWEB情報や紙媒体から」であった。sample1、2、3は市HP等での公的情報からのみ認知し、実施経験者からの情報や友人・知人からの情報といった人的ネットワークを介した認知が見られない。一方でsample6、7、8は、経験

表―1　アンケート調査概要

実施日時	2025年5月25日（日）～6月9日（月）
回答数	16名（回収率50.00%）
調査内容	1. 性別・居住・公園利用頻度等の基本属性 2. 行為許可制度の認知経路と実施経験 3. 行為許可申請を必要とする活動実施上の障壁 4. WS参加を通した占用行為実施上の障壁の解消

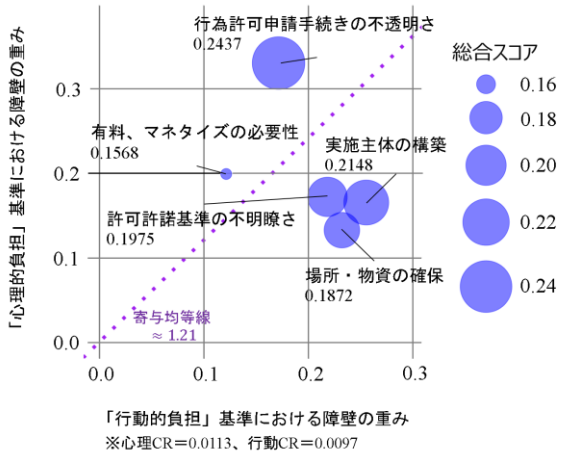
表―2　WS参加以前に行為許可制度を認知していた回答者の個人属性

Sample	性別	居住地	公園利用頻度	公園利用人数	行為許可制度の認知経路			
					自治体や公園管理者のWEB情報や紙媒体から	過去、許可申請が必要な活動に参加したことがあるから	友人・知人から話を聞いた（SNS等を含む）から	実際に許可申請が必要な活動を実施した方に話を聞いた（オンライン含む）から
1	男性	市外	週1回程度	二人以上の友人	○			
2	女性	市内	月2～3回程度	自治会などの地域団体	○			
3	男性	市外	週1回程度	夫婦、子供、親、孫などの家族	○			
4	男性	市内	月2～3回程度	一人	○	○		○
5	男性	市内	月2～3回程度	自治会などの地域団体		○		○
6	女性	市内	週1回程度	一人			○	○
7	男性	市内	月2～3回程度	一人				○
8	男性	市外	月2～3回程度	夫婦、子供、親、孫などの家族				○

者から伝聞されており、人的ネットワークを通じた情報のみが認知経路として機能しているケースもみられる。しかし、性別や居住地、公園利用頻度といった基本属性による違いは見られなかった。

3．　行為許可申請を必要とする活動実施に伴う心理的･行動的負担

行為許可申請を必要とする活動の実施に伴う心理的・行動的負担の構造を明らかにする。市民活動実施上において存在する、知識・情報不足、認証・法的手続き上の手間、経済的・社会的不安といった障壁のうち、WS への参与観察および公園管理者との対話から「行為許可申請手続きの不透明さ」「実施主体の構築」「有料、マネタイズの必要性」「場所・物資の確保」「許可許諾基準の不明瞭さ」の 5 つがあげられた。「目的」を行為許可申請を必要とする活動実施に伴う心理的･行動的負担の構造を明らかにすること、「基準」を心理的負担・行動的負担の 2 つ、「代替案」を上述の 5 つとし、AHP により心理的・行動的負担に対する判断を導出した（図－1）。WS 参加以前に行為許可制度を認知していた 8 名を一群とまとめて計算する。判断の整合性を示す比率（CR：Consistency Ratio）は、心理的負担基準で CR＝0.0113＜0.1、行動的負担基準で CR＝0.0097＜0.1 であり、グループ全体における整合性は一定程度担保される。図―1 の各項目の位置は、その負担が持つ性質を示している。横軸は「行動的負担」基準における各障壁の重みを、縦軸は「心理的負担」基準における重みをそれぞれ示す。点線は、「基準」の重み比を反映した寄与均等線であり、この線より上にプロットされる障壁は心理的負担の性質が、下にプロットされる障壁は行動的負担の性質が相対的に強いことを意味する。総合スコアは、各負担を心理的・行動的負担から総合的に判断された値であり、大きいほど強く負担だと感じていることになる。



図―1　心理的・行動的負担の比較

まず、心理的・行動的負担の基準の評価は、心理的負担の重みが 0.453、行動的負担が 0.547 と算出され、本グループが心理的負担に比べて、行動的負担を約 1.21 倍負担に感じている。

「行為許可申請手続きの不透明さ」は全体として行動的負担が障壁として認識されている中において、総合スコア（0.2437）が最も大きく、かつ心理的負担の重み（0.3305）が最も大きい。寄与均等線の下方に位置する「実施主体の構築」「場所・物資の確保」「行為許諾基準の不明瞭さ」は、いずれも行動的負担の重み（それぞれ 0.2557、0.2323、0.2186）が心理的負担と比べて高い。これらの負担は、仲間が集まるか・実施できるのかといった不安やストレスよりも、実際に実施主体を結成することや公園管理者に実施可能か確認を取らなければならない物理的な実行困難性やプロセス上の複雑さが主たる負担として認識されていることを表す。「有料、マネタイズの必要性」は心理的負担（0.1992）として 2 番目であるが、総合スコア（0.1568）では最も小さい。

4．　初回実施を目指す WS の実施障壁に対する効果

心理的・行動的負担解消に対して、WS 参加がもたらす効果を明らかにする（表―3）。

WS を通して 5 つの中で行動的負担が最も大きく解消できたのは「実施主体の構築」である。行動的負担においては 8 名全員が特に参加者同士での議論を通して解消できたことが分かる。これについては、WS の 4 日目にて自身の取り組みたい活動ごとにグループを組み、協議し、一部実施に至ったことが寄与していると考えられる。

一方で、3 章で明らかにした負担として最も大きい「許可申請手続きの不透明さ」であるが、心理的・行動的負担の両側面で解消できたと回答したのは 3 名にとどまっている。同 WS では行政・経験者からの説明のみにとどまり、実際の申請書類の作成や実際の書類提出は体験しておらず、それが不安や懸念が解消できなかった一因と考えられる。また、「有料、マネタイズの必要性」については 8 名中 4 名が心理的・行動的負担の両側面で解消できなかったと回答

表―3　心理的・行動的負担解消への寄与度合とその要因（n＝8）

	行為許可申請手続きの不透明さ		許可許諾基準の不明瞭さ		実施主体の構築		有料、マネタイズの必要性		場所・物資の確保	
	心理的負担	行動的負担	心理的負担	行動的負担	心理的負担	行動的負担	心理的負担	行動的負担	心理的負担	行動的負担
解消	4 行×2、参×1、他×1	3 行×2、参×1	5 行×4、フ×1、参×2	3 行×3、フ×1、参×1	6 行×3、フ×2、参×6	8 行×3、フ×2、参×8	1 参×1	2 行×1、参×1	5 フ×1、参×5	4 行×2、フ×2、参×2
未解消	4	4	2	3	0	0	5	4	1	2
無負担	0	1	1	2	2	0	2	2	2	2

※行：行政・経験者からの説明、フ：フィールドワーク、参：参加者同士での議論、他：その他
※各値は「解消」、「未解消」、もしくは「無負担（元々負担と感じていなかった）」と回答した人数

している。同WSで実施した行為許可申請を必要とする活動は、必要経費に対して公園管理者からの助成があったが、WSを通さず自身で実施する場合には収益性を検討する必要性があり、事業として成立するか不明である点が解消できなかった要因と考えられる。

５．行為許可申請の増進に向けた考察と本研究の限界

まず、行為許可制度の認知は公的情報より人的ネットワークから齎されるという仮説①は支持されず、行為許可制度の認知に至る主要な経路は多様であり、回答者の居住や公園利用等の個人属性による認知経路の差異はみられなかった。このことから、各個人が手探りで情報にアクセスしたことや、個人属性よりもその時々の活動目的や課題意識が認知経路に影響を与えている可能性がある。しかし、本研究では要因の特定には至らなかった。どのような市民がどのような状況下でどの情報チャネルが選択されるのか、そのメカニズムを解明することが今後求められる。

次に、経済的・社会的資源の不足より認証・法的手続き上の手間や社会的不安が大きな障壁になるという仮説②は一部支持され、活動実施に伴う障壁は、心理と行動のどちらか片方が影響を与えるわけではなく、生じる障害や実施プロセスによって異なることが示された。WS参加以前から行為許可制度を認知していた群全体としては行動的負担がより大きな障壁と認識された一方で、内容別には「行為許可申請手続きの不透明さ」は総合スコアが最も大きく、かつ心理的負担として認識されている。これは活動実施に伴う見通しが立たず、行動を起こす以前の意欲の減退を引き起こすと考えられる。一方で、「実施主体の構築」「場所・物資の確保」「行為許諾基準の不明瞭さ」の順に行動的負担が心理的負担よりも相対的に大きいことが明らかとなった。これらは個人の判断や意思決定で完結せず、他者との交渉や物理的な探索といった実践を伴う障壁であると考えられる。つまり、個人と行為許可制度との間に生じる心理面での課題と、個人と公共空間や他者といった社会との間に生じる行動面での課題に大別できる。

さらに、各障壁はWSによって解消されるという仮説③は一部支持された。行政・経験者からの説明は「行為許可申請手続きの不透明さ」「行為許諾基準の不明瞭さ」といった認知や知識不足を一部解消、参加者同士での議論は「実施主体の構築」を一部解消させた。同WSにおける公園管理者からの説明が一方通行ではなく、行為許可制度の手続きや許諾基準に関する質疑応答を通じた双方向の対話機会の提供となったことが、参加者にとって自身の活動の妥当性を判断することにつながり、個人と行為許可制度との間に生じる心理面での課題を解消できた要因と考えられる。また、参加者同士で具体的に計画を協議し、疑似的なチーム形成を促したことで、実施主体を0から構築する負担、つまり個人と社会との間に生じる行動面での課題を解消したと考えられる。しかし、その協議の中で寄与した内容は特定できていない。また、同WSはマネタイズや場所の確保といった行動的負担を直接的に取り除く内容はないため、手法として専門的な事業計画知識を要する課題解決には不向きである。今後、専門家への相談等、別プログラムとの組み合わせが有効か検証する必要がある。

最後に、認知経路の要因特定、障壁解消に寄与したWSの要因について詳細に探究することが今後の課題であり、アンケート回答者の一部を対象とするヒアリング調査から解明を試みる。

補注

(1) AHPは、個人の意思決定問題の構造を「目的」「基準」「代替案」の階層的な関係ととらえ、「目的」からみた「基準」の重要度、「基準」からみた「代替案」の重要度を求め、総合化して「目的」からみた「代替案」を評価する分析法である。グループAHPでは、各回答の幾何平均を算出したのち、グループ全体の意思決定を求める。

(2) 「みんなの公園アイデア&やってみるワークショップ」は2024年12月3日（火）10：30〜12：00・13：30〜15：00・19：00〜20：30、12月12日（木）14：00〜16：00、12月19日（木）14：00〜16：00、2025年1月9日（木）13：30〜15：00の計4日間開催された。公園緑地課から委託され、いばらき市民活動推進ネットが主催した。

参考文献

1) 国土交通省・都市公園の柔軟な管理運営のあり方に関する検討会、都市公園新時代〜 公園が活きる、人がつながる、まちが変わる 〜、https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001519828.pdf、2025年6月7日

2) 田辺 稔規・鳴海 邦碩・加賀 有津子（2007）「イベントに着目したパークマネジメントの可能性に関する研究」、日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集、5巻pp.5-8

3) Prochaska, J. O.・DiClemente, C. C.（1983）「Stages and processes of self-change of smoking: Toward an integrative model of change」、Journal of Consulting and Clinical Psychology、51（3）pp.390–395

4) Prochaska, J. O.・DiClemente, C. C.・Norcross, J. C.（1992）「In search of how people change: Applications to addictive behaviors」、American Psychologist、47（9）pp.1102-1114

5) Kocsis, O. et al.（2024）「Facilitators and Barriers of Marginalized Groups for the Engagement in Online Civic Activities」、In: Kö, A.・Kotsis, G・Tjoa, A.M.・Khalil, I.（eds）、Electronic Government and the Information Systems Perspective. EGOVIS 2024. Lecture Notes in Computer Science、vol 14913. Springer, Cham.

6) Bauml, M.・Davis Smith, V.・Blevins, B.（2022）「Who Cares? : Young Adolescents' Perceived Barriers to Civic Action」、RMLE Online、45（3）pp.1–20

7) 嶽山 洋志・中瀬 勲（2007）「都市公園における商行為の実態調査」、都市計画論文集、42.1巻pp.118-123

8) 笹尾 和宏・大庭 哲治（2023）「公園再整備に向けた企画実践型ワークショップにおける拡張的な私的行為の価値」、ランドスケープ研究、16巻pp.37-44

認知症高齢者向け施設への空き家活用の可能性

立命館大学大学院理工学研究科　橋本　匠史
立命館大学理工学部　岡井　有佳

１．研究の背景と目的

わが国が超高齢化社会を迎え、加齢を主因とする認知症患者は増加し、2025 年には高齢者の 5 人に 1 人が認知症になると推測されている [1]。認知症は環境変化による不安やストレスで進行しやすいため、地域での生活支援が望ましい。2016 年に策定された認知症施策推進総合戦略（新オレンジプラン）[2]では、認知症対応型共同生活介護、認知症対応型通所介護、認知症カフェの 3 事業の推進が重要とされている。これらは 2006 年の介護保険制度改正で創設された地域密着型サービスであり、生活支援や機能訓練により進行抑制が期待されている [3]。また、認知症カフェは、患者や家族、地域住民、専門職が情報共有し、患者の不安軽減や地域の理解促進に効果がある [4]。しかし、施設数の増加にもかかわらず、需要に対して供給が不足しているという課題がある [5]。

一方、地域の高齢化率と空き家率には相関があり、大都市圏を中心に空き家の増加が予想される [6]。放置空き家は防災・防犯・衛生・景観上の課題を引き起こし、早急な対策が必要である。近年では、地域福祉の観点から空き家を福祉施設へ転用する動きが進み、認知症高齢者向け施設もその一例である [7]。藤原(2023)[8]は、空き家の福祉的活用は住宅供給にとどまらず、資金面の優位性や社会貢献などの効果もあると指摘する。

そこで本研究では、空き家を認知症高齢者向け施設に転用した事例に着目し、地域との関係に着目しながら、その経緯や運営実態を分析することで、空き家の福祉施設への活用の効果と課題を明らかにし、今後の空き家・福祉課題への対応に資することを目的とする。

２．空き家を活用した認知症高齢者向け施設の概要

本研究では、空き家対策の担い手強化連携モデル事業(1)内で採択されている 78 事業を対象とする。78 事業のうち、空き家の福祉施設への転用に関する記載のある事業は 6 事業であった（表－１）。

6 つの事業に関する報告において、空き家を活用した福祉施設は、地域交流拠点 43 件、デイサービス 26 件、高齢者サロン 20 件、児童養護施設 16 件、複合福祉施設 16 件、グループホーム 8 件、サービス付き高齢者向け住宅 5 件、小規模多機能型居住介護 4 件、就労支援施設 3 件、居住支援サービス 3 件の計 144 件存在した。

認知症の人が尊厳を保ち、住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられる社会の実現を目指すことを目的に 2016 年に厚生労働省が策定した認知症施策推進総合戦略において、認知症高齢者に対する施策として、認知症対応型共同生活介護（認知症グループホーム）、認知症対応型通所介護（認知症デイサービス）、認知症カフェの３つの施設の設置を推進することを定めており、これらを認知症高齢者向け事業所とする。モデル事業における認知症高齢者向けの事業所は、福祉施設 144 件中 5 件である（表－２）。

表－１　福祉転用事例について記載があったモデル事業

事業名	事業主体	調査対象地域	事業内容
空き家等の福祉転用による地域包括ケアのしくみづくり事業	一般社団法人神奈川福祉居住推進機構	全国の中核市、指定都市、東京都特別区、神奈川県内市町村	・空き家等を福祉的に活用することについて、全国の政令市等の状況や事例を調査、事例集の作成
財産管理人制度・古民家活用促進検討事業	大阪府八尾市	八尾市全域	・古民家調査と活用のための利活用マニュアル（事例集）の作成
地域福祉事業の展開に向けた空き家活用のケーススタディ	認定特定非営利活動法人まちぽっと	東京都神奈川など首都圏、大阪・名古屋など大都市圏	・福祉事業に空き家を活用するためのガイドブックの作成 ・利活用を促進する法制度の提案
社会貢献型空き家バンクによる「SDGs 11 住み続けられるまちづくりを」の実践事業	一般社団法人古家空き家調査連絡会・社会福祉法人福岡市社会福祉協議会	福岡市内全域	・2 件の空き家の福祉転用を開始（累計 5 件） ・活用事例を含む、空き家活用に関する検討内容のまとめ。
オープン空き家構想～コンバージョン（用途変更）による空き家の利活用促進事業	大阪府、大阪の住まい活性化フォーラム	大阪府全域	・用途変更による住宅の利活用ガイドブックの作成
郊外地域における空き家の活用阻害要因と解決策の実践	特定非営利活動法人つくばハウジング研究会	全国	・郊外での空き家活用のモデルの提示 ・郊外戸建住宅地における活用支援の社会実験

出典：国土交通省 HP[9]より著者作成

5 件の内訳は、認知症対応型共同生活介護 3 件、認知症対応型通所介護 1 件、認知症カフェ 1 件であった。詳細調査として、異なる事業種類から 1 つずつ対象事例を選定した。認知症対応型共同生活介護は、地域住民との交流拠点としての役割が期待されていることから、今後介護需要が高まると予測されている大都市圏の事例のうち、多くの地域住民が来訪するという特徴があり、厚生労働省のモデル事業にも採択されていることから、グループホームなもを選定した。加えて、認知症対応型通所介護のデイサービス生活屋（いきいきや）と、認知症カフェのケアラーズ&オレンジカフェみちくさ亭を詳細調査[2]の対象とした。

表－２　モデル事業における認知症高齢者向け施設等

事業所名	所在地	事業種類
ケアホーム愛生	大阪府八尾市	認知症対応型共同生活介護
グループホームなも	愛知県名古屋市	認知症対応型共同生活介護
倶治安複合福祉施設「つくしんぼ」	北海道虻田郡	認知症対応型共同生活介護
生活屋（いきいき屋）	大阪府大阪市	認知症対応型通所介護
ケアラーズ＆オレンジカフェみちくさ亭	千葉県柏市	認知症カフェ

出典：国土交通省 HP[9]より著者作成

３．認知症高齢者向け事業所に関する詳細調査

３－１ ケアラーズ&オレンジカフェみちくさ亭

ケアラーズ&オレンジカフェみちくさ亭（以下、「みちくさ亭」）は、千葉県柏市藤心地区の市街化調整区域に立地している。開設者のN氏が相続により実家である木造平屋の戸建て住宅（床面積130㎡）を取得したが、すでに他に住宅を所有していたことから、その活用方法を検討していた。地区内の高齢化率の高まりと、家族介護者が多く存在していることを課題と把握しており、2013年、自己資金280万円で、介護者コミュニティの場としてケアラーズカフェを開設し、介護情報の提供やお悩み相談のほか、介護者の炊事の手間を省くために、厨房を設置し軽食の提供を開始した。2016年からは、柏市の認知症カフェモデル事業も開始した。認知症カフェには参入規制がなく、ケアラーズカフェと共同で運営されており、現在のケアラーズ&オレンジカフェみちくさ亭となった。

みちくさ亭は、毎週日曜～水曜日の10：30～17：00に、①通いの場事業、②認知症カフェ事業、③有償生活サポートのサービスを提供している（表－３）。

表－３　みちくさ亭の主な活動内容

事業の種類	事業名	事業内容
①通いの場事業	飲食の提供	ドリンクやケーキ、軽食の提供
	ケアラーのお悩み相談	介護支援のノウハウを生かした介護相談
	介護情報の提供	介護に関する様々な情報の提供
	介護・フレイル予防	理学療法士や管理栄養士を招いての講座等
	ヤングケアラーサポート	ヤングケアラーについての講演等
②認知症カフェ事業	介護者交流会	認知症家族介護者同士の交流
	若年性認知症と家族会	若年性認知症本人と介護家族の相談会
	専門職による無料相談	管理栄養士、看護師、歯科医師など幅広い専門職による相談会
	認知症の人“できるもん”の会	認知症本人や介護家族の相談会
③有償生活サポート	みちくさ“ささえ～る”	介護保険サービス外での生活サポート

出典：ヒアリングより著者作成

専門職による無料相談以外は有償だが、収益を生むような値段設定とはなっていない。収益事業としては、飲食事業のほか、定期的に実施しているイベントであり、認知症の方を対象としたいきいき元気くらぶや健康マージャンと、介護者を対象とした介護者サロンを行っている。中でも、開催頻度が高く利用者が多い健康マージャンは、主な収益源の１つとなっている（表－４）。

表－４　定期開催されているみちくさ亭のイベント

活動名	活動内容	開催日	利用料
いきいき元気くらぶ	介護予防を目的としたストレッチや落語鑑賞等	毎月第3月曜日	300円
健康マージャン	脳トレを目的とした麻雀	毎週月・水曜日	300円
介護者サロン	介護者同士の交流、情報共有	毎月第2日曜日	300円

出典：ヒアリングより著者作成

住宅部分のうち、和室はカフェスペースとして利用し、テラス部分は、2021年度に給付された休眠預金を活用して作られており、ランチスペースとして利用するほか、近隣の高齢者を対象とした健康講座の場としても活用している。

図－１　みちくさ亭の図面

出典：ヒアリングより入手

また、洋室と合わせ、レンタルスペースとしての貸し出しも行っている。外部空間にはベンチを設置しており、地域住民と施設利用者との交流がみられる。このように、戸建て住宅だった建物を利用していることから、認知症を患っている利用者に対して、懐かしい雰囲気や居心地の良さを提供しており、介護予防への効果も見られている。例えば、10年ほどみちくさ亭を利用している施設利用者の１人は、当初から要介護１であったが、建具職人であった経験を活かし、カフェ内で包丁研ぎなど多様な役割を担っており、要介護度の進行がみられない。また、地域住民と介護家族のつながりの場としても機能している。

現在はN氏が代表を務めるNPO法人ケアラーネットみちくさが、運営主体となっており、運営継続のために様々な補助金を活用している（表－５）。公的補助金については、みちくさ亭の活動内容や、補助金の給付条件が変わらない限り恒常的に受給可能である。その他の補助金に関しては、一般財団法人などからの一時的な補助金である。スタッフは、N氏のほか16名おり、謝礼を伴う形でボランティアとして参加している。また、歯科衛生士やケアマネージャーなど多様な専門職がボランティアとして参加し、活動を支援している。

事業者が土地建物のオーナーのため、家賃が発生せずオープニングコストが低いことから減価償却費が抑えられており、補助金のおかげで、何とか事業が成立している。

表－５ NPO法人ケアラーネットみちくさの活用補助金

	補助金名（助成主）	金額	給付開始年度
公的補助	通いの場助成金（柏市整備体制事業 社協）家賃	450,000円/年	2016年～
	通いの場助成金（柏市整備体制事業 社協）運営費	240,000円/年	2016年～
	認知症カフェ補助金（柏市）	3000円/開催日	2016年～
	助け合い補助金（柏氏整備体制事業 社協）	100,000円/年	2021年～
	愛らぶ基金（柏市）	151,000円/年	2022年～
その他	ハウジングコミュニティ助成金（ハウジング＆コミュニティ財団）	500,000円	2018年のみ
	2021年休眠預金活用・新型コロナウイルス対応支援助成（JANPIA）	10,000,000円	2021年のみ

出典：ヒアリングより著者作成

2019 年の利用者数は 4452 人だったが、コロナ流行以降は減少し、2021 年の利用者数は 3251 人と 1000 人以上減少した（表－6）。ボランティアとして参加していた専門職の数も減少し、運営体制に影響を及ぼしている。加えて、戸建て住宅であった施設に年間数千人が訪れることから、建物が傷み、改修費が継続的に発生し運営上の負担となっている。近年は、飲食事業やイベント収益を主な財源として運営しているが、こうした収益には限界があり、安定的な利用者確保が今後の課題となっている。

表－6 みちくさ亭利用者の属性別割合

	参加者属性		2020年度	2021年度
全体	介護未経験者		997人（42.5%）	1573人（47.4%）
	介護家族		452人（19.3%）	829人（25.5%）
	本人	認知症患者	258人（11%）	208人（6.4%）
		精神障害者	47人（2%）	52人（1.6%）
		身体・内部疾患	305人（13%）	335人（10.3%）
	専門職		284人（12.1%）	221人（6.8%）
	見学者		2人（0.1%）	33人（1%）
参加者数	総数		2345人	3251人
	実数		419人	491人

出典：ヒアリングより著者作成

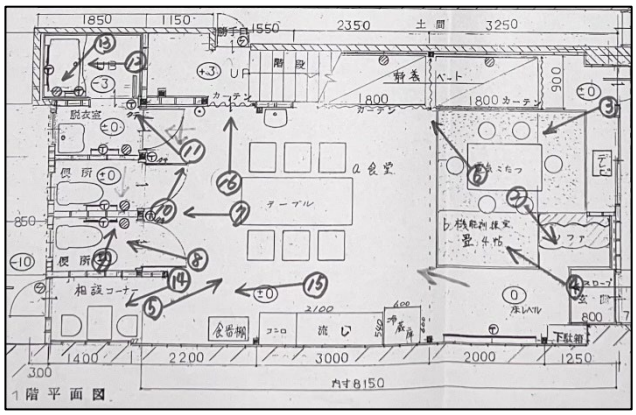
３－２　デイサービス生活屋（いきいきや）

デイサービス生活屋（いきいきや）（以下、「生活屋」）は、大阪府大阪市淀川区の三津屋北商店街内に立地している認知症対応型通所介護である。運営主体の社会福祉法人博愛社（以下、「博愛社」）が「施設の中に閉じこもるのではなく、地域に開かれた生活の場となる介護ができないか、宅老所の原型となるようなサービスを作りたい」という思いから下町の商店街内の空き店舗を貸借し 2005 年に開設した。空き店舗の所有者が活動に理解を示していることから、家賃は 6 万円と市場家賃よりも低廉な価格で貸借できている。活用建物は長屋形式の木造一部二階建てで、二階は事務所と更衣室、一階はデイサービスとして使用している。改装費 700 万円でキッチンや風呂、トイレ等を設置し、床面積約 40 ㎡で定員 10 名に対応している。また、改装には補助金などは活用せず、博愛社の自己資金で行った。

生活屋は、商店街の空き店舗を改装した家庭的なデイサービス拠点であり、一般的なデイサービスと違い靴を脱いで過ごせる温かみのある空間を提供している。対象者は認知症患者のみで、登録利用者数は 25～30 名、1 日当たりの利用は 7～10 名である。営業時間は年中無休の 9 時 30 分から 16 時 30 分で、希望者には日中利用から連続して宿泊できるお泊りデイサービスの実施にも対応している。

ケア内容は、生活習慣の継続と認知症症状の緩和を柱とし、利用者と職員が共同で行う食事作り、ラジオ体操、卓球・将棋・オセロなどの決まりのない、多様な過ごし方を提供している。さらに、季節の花見や商店街・博愛社の行事への参加を含む週 3 回の外出プログラムを継続的に実施しており、これが平均利用時間の延長と認知症の症状の 1 つである帰宅願望の抑制[3]に寄与している。併せて、商店街利用者向け休憩スペースを設置し、商店街を行き交う地域住民との自然な交流が生じることで、認知症への理解促進と利用者の社会参加が同時に図られているほか、商店街の祭りへの出店など地域交流イベントも展開し、地域共生を推進している。併設の高齢者サロン「おいでや」は、コロナ禍以前には利用者と地域住民の交流拠点として機能していたが、現在は講演会や地域イベントの会場へと役割を転換し、引き続き地域との結び付きのハブとして活用されている。

課題としては継続的な利用者の確保があげられ、1 日の平均利用者数が 7 人を下回ると採算が取れなくなるという状況にある。また、収益向上には、利用者 1 人当たりの利用時間を延ばすことが重要であり、その手段の 1 つとして週 3 回の外出を行なっている。しかし、介護人材の慢性的な不足により、複数名の職員を割かなければいけない外出活動を持続可能な形で運営していくことは困難となっている。



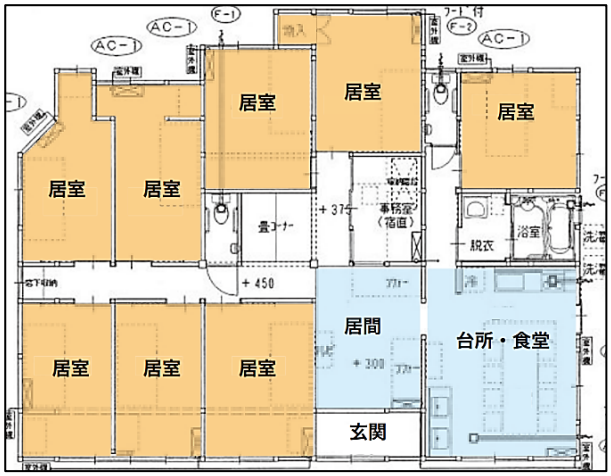
図－2　デイサービス生活屋の図面

出典：ヒアリングより入手

３－３　グループホームなも

グループホームなもは、愛知県名古屋市南区に立地している認知症対応型共同生活介護である。ほしざき仲間の家という、南医療生活協同組合（以下、「生協」）内の団体が既存のグループホームを視察し、ホテルのような施設然とした環境は認知症介護予防の場として適さないのではないかと疑問を抱いたことから、地域内の古民家を活用して施設を開設する方針を決定した。地域内の空き家を自ら探し、グループホームに対応できる大きな古民家を選定し 2004 年に開設した。古民家の所有者の理解を得て、市場家賃よりも安価な月家賃 4 万 6500 円で賃借している。1 階部分のみを改修し、延べ床面積 147.74 ㎡、1 人当たり 8.62～10.75 ㎡の居室を確保した。改修費は 1000 万円であり、運営主体である生協の資金が活用された。また、施設の改修に当たって、段差を残すことで、日常的な運動強度を高めフレイル予防を行っている。

なもは、居室面積を十分に確保するために8人1ユニットとする運営形態を採用しており、入居対象者は要支援2または要介護1以上の認知症高齢者である。利用者の自立支援を重視し、利用者が食事の支度や片付けなどの日常家事を行いながら主体的な生活を送っている。さらに、入居者の意見を反映するための住民会議を定期開催し、施設内の過ごし方は当事者自身で決めているという特徴がある。施設は夜間帯を除き施錠せず、地域住民が自由に立ち寄ることができる開かれた空間である。流しそうめんや餅つきといった地域の季節行事への参加に加え、施設内で友人や地域住民を招いた食事会を催すことで地域コミュニティとの結びつきを強化しており、地域単位での認知症への理解度向上に寄与している。このような取り組みが評価され、厚生労働省の地域包括ケアシステムのモデル事業所に認定されている。また、グループホーム内にデイサービス事業を併設し、居室に空きが出た際の入居準備がスムーズに進む体制を整備している。



図－3　グループホームなもの図面

出典：ヒアリングより入手

課題としては、収益を維持するために継続的な利用者の確保があげられる。複数の入居者が同時に入院すると赤字となるが、赤字の際の行政からの補填などは特にない。グループホームでは、9人2ユニットでの運営が収益を上げやすいとされているが、利用土地・建物の面積的な制約により、併設施設なしで8人1ユニットでの運営を行っており、受け入れ可能な利用者数に制限があることも収益性の低い要因となっている。さらに、介護従事者の不足も課題であり、人手の足りないときには出資者である地域組合員がスタッフとして支援する体制が取られている。

4．おわりに

空き家を福祉施設に転用することで、施設整備にかかる初期コストを抑えられ、住宅的な空間は利用者にとって馴染みやすく、安心感をもたらし、介護予防にも一定の効果があるといえる。

また、みちくさ亭は、認知症患者だけでなく介護者を対象とした施設であり、加えて高齢者等の地域住民が利用する場にもなっており、さらには、外部空間の活用を介して、施設を利用しない地域住民と施設利用者との交流の場にもなっていた。生活屋は、施設利用者が社会との交流を持てるように近くの商店街などへの積極的な外出の機会を作ったり、商店街へのお祭りに参加したりするなど、地域との共生を推進している。なもでは、住民をイベントに招待するなど、地域に開かれた施設を目指している。このように、どの施設においても、交流を通じて地域住民に認知症への理解を深め、認知症患者が地域の中で共生できるような工夫がなされていた。

一方、運営に関しては、みちくさ亭は、収益を得るような事業は少なく、自己所有住宅であることから家賃が発生しないというメリットはあるものの経営は難しく、ボランティアスタッフに頼りながら、様々な補助金を活用することで運営されていた。他の２つについても、家主の善意のおかげで低廉な家賃設定という恩恵を受けてはいるものの、建物の制約などから利用者数が制限され収益を上げにくい運営体制になっており、経営状況は容易ではない。

このように、空き家の福祉施設への転用は、ビジネス的には成立しにくい状況である。しかしながら、この取り組みは、空き家政策と福祉政策の双方にとってメリットがあることから、初期費用への補助に加え、運営面においても何らかの支援が求められよう。

【補注】

(1)国土交通省が2018年から2020年にかけて行った空き家対策を加速するため、発生抑制・利活用・除却など全国共通の課題解決に資するモデル事業を推進し、その成果を全国へ展開する事業。

(2)2024年11月、ケアラーズ&オレンジカフェみちくさ亭管理者に、2024年12月、デイサービス生活屋管理者、および、グループホームなも管理者へのヒアリング調査による。

(3)強い帰宅願望者は5名にとどまる。

【参考文献】

1)今中雄一(2023)、「認知症に優しい健康まちづくりガイドブック」、p.10、学芸出版社

2)厚生労働省(2015)、「認知症施策推進総合戦略（新オレンジプラン）」 、p.11

3)後藤純(2023)、「超高齢社会のまちづくり」、p93、学芸出版社

4)認知症介護情報ネットワーク(2018)、「よくわかる！ 地域が広がる 認知症カフェ」、pp.4-5

5)国土交通省(2020)、「データから見た高齢者住宅・施設の需給バランス」、p.6

6)国土交通省(2013)、「コラム　空き家の現状と「空き家対策の推進に関する特別措置法」の成立」、p.2

7)NPO法人まちぽっと(2019)、「地域福祉事業の展開に向けた空き家活用のケーススタディ」、pp.1-2

8)藤原ひとみ (2023)、「空き家を居住支援に活用して炭鉱閉山後の住まいを引き継ぐ【福岡県大牟田市】」、『少人数で生き抜く地域を作る：次世代に住み継がれる仕組み』、pp.107-113、学芸出版社

9)国土交通省(2020)、「空き家対策の担い手教科・連携モデル事業」、https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000062.html、2025.6.16閲覧

家守組織によるリノベーションまちづくり事業に関する研究

阪急阪神不動産株式会社　　分部　颯太
立命館大学理工学部　　岡井　有佳

１．研究背景・目的

近年、日本では少子高齢化の進行が顕著であり、更なる人口減少が予想される。人口減少により、多くの自治体では税収の減少や社会保障費の増加による財政負担が増大しており、地方財政は厳しさを増している。さらに地方都市では産業構造やライフスタイルの変化によって、戦後の復興期から高度成長期を支えた商店街や中心市街地は衰退し、多数の老朽ビル、中小倉庫、空き家、空き地等の遊休不動産が存在している[1)]。しかし、自治体は財政難が深刻化しており、空き家や空き店舗等の解消に充てる予算の確保が厳しく、遊休不動産の維持・管理が困難となっている。

このような背景の中、近年では少子高齢化の影響により増加し続ける遊休不動産をリノベーション手法によって利活用し、エリア価値を高めることで中心市街地の活性化を図る「リノベーションまちづくり（以下、リノベまちづくりと示す）」の考え方が、全国に広がりを見せている。本事業は、遊休不動産や公共空間などの空間資源、地域資源、産業及び、人材といった既存ストックを活用することで、低コストかつ迅速に遊休不動産の利活用を促進することが目的とされている。また、本事業によって遊休不動産の利活用が促進されると共にリノベまちづくりの知識やノウハウを持った人材の育成、地域の遊休不動産のマネジメントを行う民間組織である家守組織の創設など、リノベまちづくりを推進する主体となる存在が数々と生み出されている。

家守組織が増加することは、遊休不動産の利活用を行う主体の増加に繋がるため、遊休不動産の更なる利活用の促進に繋がると考えられる。また、今後人口減少によって増加し続ける遊休不動産を利活用していくためには、財政難に苦しむ自治体だけでは限界があると考えられる。そのため、家守組織などの遊休不動産の利活用に積極的な民間企業の創設を促し、自治体との連携を行っていくことで、空き家対策における自治体の負担の軽減にも期待できる。現在、リノベまちづくりが推進されている都市では、家守組織の創設に向けた取り組みや連携が図られている都市も存在する。しかし、それら自治体による取り組みの内容は確立されておらず、家守事業における専門性の高さや家守候補となる人材不足などの理由から、リノベまちづくりが推進されている都市においても創設数及び、連携状況等にばらつきがある。

本研究では、リノベまちづくりを推進しており、家守組織等の民間組織の立ち上げが多い地域に着目し、家守会社等の民間組織の実態及び、遊休不動産の利活用状況を把握する。そして、家守組織の創設及び、リノベまちづくりに必要な要素を明らかにすることで、民間組織の増加による遊休不動産の利活用促進に示唆を与えることを目的とする。

２．家守組織の概要

「家守」とは江戸時代、不在地主に代わって長屋を管理する人のことで、店子に慕われ店子から持ち込まれたありとあらゆる面倒ごとの相談に乗っていた。地主から支払われる管理料などで家計を立てながら、公用（公共的なサービス）を行い、まちを治めていた。その民間によるまちのマネジメントの仕組みを現代に蘇らせたのが、「現代版家守」である。現在、全国各地で空室の多いビルの店子集めから、地元の職人・企業との交流による企業支援などを手がけ、まちを再生しようという「現代版家守」による民間主導型まちづくりがはじまっている。

３．全国の自治体における家守組織に関する実態調査

本調査ではリノベまちづくり事業の実施状況及び、家守組織の創設状況を把握するために、地方都市 146 自治体（2023 年 10 月 17 日時点で人口 10 万人以上かつ、東京圏、名古屋圏、大阪圏、を除く都市を地方都市と定義する）を対象にアンケート調査を実施し 91 自治体（62.3%）から回答を得た。

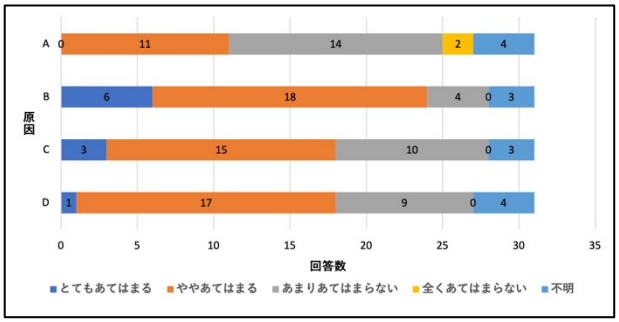
３－１．リノベまちづくりの現状

リノベまちづくりを実施していると回答した自治体は、31 件（34.1%）であり、これら 31 市においてリノベまちづくり事業に対する評価について「非常に効果的である」、または「効果的である」と回答した割合は 87.1%となっている。これより、リノベまちづくり事業を実施した自治体では一定以上の成果を得ていると言える。また、遊休不動産が利活用されない原因については、建物の老朽化による利活用不可の物件を除き、「空き家の活用意思がない空き家所有者が多い」ことが多く挙げられており、これら空き家所有者に対して空き家の活用を促す手法を提案する必要があると考えられる（表－１、図－１）。

さらに、遊休不動産が事業化されない原因としては、「事業希望者が建物の事業化やリノベーションにかかる初期費用等の資金を工面できない」ことや、「事業開始後の採算を取ることに対して悩みを持つ事業希望者が多い」ことが多く挙げられており、事業者にとって資金面での課題があることがわかった（表－２、図－２）。

表－１　遊休不動産が利活用されない原因

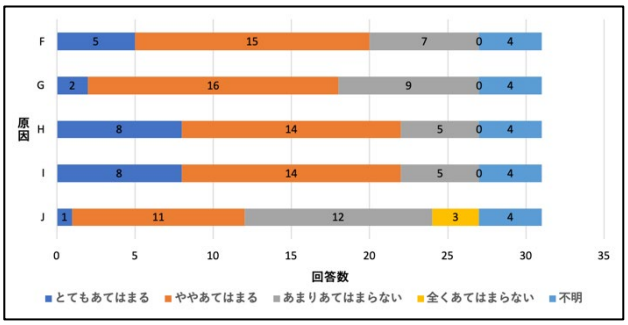
記号	原因
A	頻度は少ないが年に数回使用するため、 常時貸し出すことができない遊休不動産が多い
B	建物の老朽化により、利活用することが難しい遊休不動産が多い
C	第三者に提供することで火災や事故等のリスクが生まれるため、 貸したくないと考える空き家所有者が多い
D	先祖代々受け継がれてきたものであり、 手放したくないと考える空き家所有者が多い



図－１　遊休不動産が利活用されない原因

表－２　遊休不動産が事業化に至らない原因

記号	原因
F	事業希望者に遊休不動産の事業化に関する経営面・運営面の知識やノウハウがない
G	事業希望者にリノベーションに関する技術面の知識やノウハウがない
H	事業希望者が建物の事業化やリノベーションにかかる初期費用等の資金を工面できない
I	事業開始後の採算を取ることに対して悩みを持つ事業希望者が多い
J	事業希望者と自治体や家守組織等の連携が不十分である



図－２　遊休不動産が事業化に至らない原因

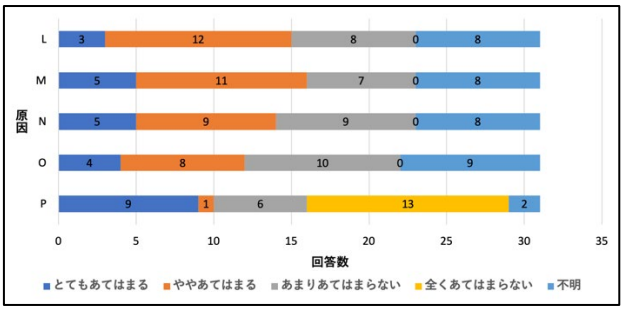
これよりリノベまちづくりを推進していく上では、遊休不動産の利活用を専門とし、地域経営課題の解決を担う存在である家守組織の協力が必要であると考えられる。

３－２．家守組織の創設状況

現在の家守組織の創設状況としては、リノベまちづくりを実施している 31 自治体のうち 16 件(51.6%)となっており、リノベまちづくり事業を実施する自治体の半数ほどである。しかし、それら家守組織が存在する地域では、14 件(87.5%)において自治体と家守組織の連携が図られており、家守組織が行政との連携において一定の役割を担っていると考えられる。また、家守組織の創設に繋がらない原因については、「家守組織の創設にかかる初期費用等の資金を工面できない」ことや、「創設後の組織を維持することに不安を感じている事業希望者が多い」ことが多く挙げられており、家守組織の創設後の運営や資金などについて不安を抱えていると言える（表－３、図－３）。さらに、自治体による家守組織の創設に向けた取り組みの実施状況としては 11 件(35.5%)となっており、多くはない。未実施の自治体は、「自治体における実施体制の未整備」や、「協議・検討中」などの理由を挙げており、家守組織の創設のための取り組みは途上にあると考えられる。

表－３　家守組織の創設に繋がらない原因

記号	原因
L	事業希望者に家守組織の創設に関する経営面・運営面の知識やノウハウがない
M	家守組織の創設にかかる初期費用等の資金を工面できない
N	創設後の組織を維持することに不安を感じている事業希望者が多い
O	事業希望者が家守組織の立ち上げまでモチベーションを保ち続けることが難しい
P	事業希望者と自治体や既存家守会社等の連携が不十分である



図－３　家守組織の創設に繋がらない原因

３－３．　対象地選定

リノベまちづくり事業を実施している 31 自治体のうち、家守組織が地域に存在しており、自治体による取り組みによって家守組織の創設に繋がっている自治体が 7 市ある。そこで、7 市に対して取り組み内容の詳細や家守組織の創設までのプロセスに関するヒアリング調査を実施した。これにより、家守組織の創設を目的とした取り組みを実施している自治体は、仙台市、下関市である。また和歌山市は、選定条件の一つである「取り組みによる創設の有無」の項目において「どちらでもない」と回答があったが、リノベまちづくり事業を 2013 年度から先進的に行われており、家守組織の創設数が全国で最も多い。以上から本研究において仙台市、和歌山市、下関市の 3 つの自治体を詳細調査の対象地とする（表－４）。

表－４　家守組織の創設に向けた取り組み状況

また、民間の視点からも家守組織の創設及び、遊休不動産の利活用促進について考察を行うために、各都市で活動する 8 つの家守組織のうち、ヒアリング調査を実施することができた SENDAI DEVELOPMENT COMMISSION 株式会社（仙台市）、株式会社紀州まちづくり舎（和歌山市）、株式会社紀州まち

づくり舎（和歌山市）、株式会社ARCH（下関市）の全4つの家守組織についても対象とする。

４．家守組織の創設に向けた取り組み事例の詳細分析

４－１．　和歌山市

和歌山市では、遊休不動産の利活用に向けた取り組みとして、「まちなかイロドリ企画事業」が実施されている。普段使われていない遊休不動産を期間限定で事業者に貸し出すことで、不動産オーナーに活用風景を見せることができ、活用意思を高めることに繋がっている。また、リノベーションスクールをはじめとする空き家の活用イベントが実施された際には、事業希望者に対して建築主事からの改修に関するアドバイスや金融機関からの融資に関するアドバイスを享受できる機会などが設けられている。

家守組織の創設に向けては、市による「わかやま共創実践プログラム」の1つである「チャッカソン」等の遊休不動産を活用した新規事業の企画イベントが開催されており、新たな家守事業者の発掘が行われている。また、和歌山市では家守組織を都市再生推進法人に積極的に指定することで、家守事業者に使命感を芽生えさせるとともに、遊休不動産の情報共有や補助金、許可制度などの公的手続きを簡略化することに繋がっている。さらに、現在まちなかエリアプラットフォーム和歌山（MAPWA）[1]が構築されており、民間主導でリノベまちづくりに関するイベントの計画立案、事業化、運営を通して自立型まちづくりが実践されている。

４－１－１．　株式会社真田堀家守舎

真田堀家守舎は、市の職員に紹介された遊休不動産の利活用イベントへの参加をきっかけに住民であるB氏により2017年に創設された。事業内容としては、元寺町通りの商店街を中心に遊休不動産を活用したゲストハウスや、観光客向けのレンタサイクル、シェアキッチンを主な事業として展開している。また、商店街を活用する上では、2階部分を宿泊施設、1階部分をサブリースにより集客力のある飲食店を入れることで、建物を最大限に活用すると共に飲食を目的とする人々によって商店街全体の人通りが増加した。現在では、活用可能な遊休不動産の全てが利活用されており、テナント待ちが出るほどの人気のエリアとなっている。また、最近では他の家守会社と連携し、道路空間を活用したイベントが実施されている。

４－１－２．　株式会社紀州まちづくり舎

紀州まちづくり舎は、市が開催する遊休不動産の利活用イベントへの参加をきっかけに住民であるY氏によって2014年に創設された。本町公園を主な事業エリアとし、多種多様な飲食店や「てとこと市」というマルシェを主な事業として展開している。また、家守事業の一環として事業希望者の意向に沿って事業プランのコンサルを行うことや、家守事業で築いた人脈を駆使した人材の紹介などを行うことで、新規事業者に対する支援を実施している。最近では市と密に連携を図ることで、京橋親水公園において「市堀川夜市」という水辺の公共空間を活用したマルシェを開催している。

４－２．　下関市

下関市では、遊休不動産の利活用に向けた取り組みとして、リノベまちづくりの啓発活動やWSをはじめとした遊休不動産の利活用促進に向けたきっかけ作りが実施されている。具体的には、リノベまちづくりに関する講演会やシンポジウム等の開催、リノベーション実践WSなどが挙げられる。また、新規事業者に対する支援として空き家の改修費の補助等の金銭面の支援が行われている。特に融資制度においては、市の審査が通ると銀行からの融資が受けやすくなり、事業実績がないプレイヤーに対しても資金面の支援を行える環境が整えられている。

家守組織の創設に向けては、「家守育成セミナー」の開催に加えて、自治体職員と家守プレイヤー、家守候補者を対象とした会議体が構成されている。自治体職員と家守事業者、家守候補者による定期的な話し合いの場が設けられているため、家守事業における課題点の吸い上げや解決、家守の育成が継続的に行われている。

４－２－１．　株式会社ARCH（以下、ARCHと示す）

ARCHは、市が開催する遊休不動産の利活用イベントへの参加をきっかけに2022年に住民であるH氏によって創設された。代表であるH氏は、前職の不動産業の知見を活かした部分的なリノベーション工事や遊休不動産を活用した子育て主婦向けのコワーキングスペース、改修した物件の賃貸を主な事業として展開している。まちづくりを行う上で、H氏は積極的にまちに足を運び地域の方々と関わることで、空き家情報の取得や不動産の提供に繋がっている。そして、それら遊休不動産を利活用していくために、活用可能な遊休不動産を入手・改修に向けた補助金や公的支援など自治体との連携を密に取っている。最近では、他府県・海外に在住で移住・定住を考える人を対象としたツアーの実施や事業者支援の一環としてコワーキングスペースの一部を新規事業者の活動場所として提供するなど、遊休不動産の利活用に加えて包括的な地域活性化に取り組んでいる。

４－３．　仙台市

仙台市では、遊休不動産の利活用に向けた取り組みとして、リノベーションスクールや啓発活動が実施されている。仙台市の中心部では、地価の高騰により物件の賃貸価格が高いため、新規事業者が事業を始めにくい状態であった。そのため、市職員が市内で不動産に限らず、資金力のある経営者を中心に声をかけ、リノベまちづくり実行委員会やまちづくりセミナーへの参加を促進することで、事業者に対してパブリックマインドの落とし込みを行っていた。

家守組織の創設に向けては、家守育成講座が開催されており、実践的なワークや家守事業者からのレクチャー、同じ志を持つ人々同士が交流できる機会が設けられている。これにより事業者の家守事業に関する理解が深まり、まちにおける家守の意義を実感することができるため、家守組織の創設へ

の動機付けに繋がっている。また、家守組織の創設の際には、４－４の通り事業者に対してエリア特性や事業者の状況に合わせた家守事業方式を提案することで、家守組織の創設に対するハードルが下がり事業化に繋がった。

４－３－１．　SENDAI DEVELOPMENT COMMISSION 株式会社（以下、SDS と示す）

SDS は、市の職員から紹介された家守育成講座への参加をきっかけに、住民であり仙台市内で事業を営んでいるＨ氏によって 2017 年に創設された。事業内容としては、定禅寺通や肴町公園などの歩行空間や公園等の公共空間におけるマルシェ事業を主な事業として展開している。マルシェ事業の一つであるコーヒーフェスでは来客数が毎回 10000 人以上であり、新聞やテレビなどのメディアにも取り上げられることが多く、観光の一部になっている。また、マルシェには仙台市で活動する事業者の方に出店してもらうことで、雇用が生み出されており、地域経済の発展にも繋がっている。

４－４．　地域特性に合わせた家守事業方式

①　マスターリース・サブリース方式

マスターリース・サブリース方式とは、家守組織が不動産オーナーから遊休不動産を賃貸し、リノベーション投資を行うことで付加価値を付け、テナントからの賃料収入と不動産オーナーからの賃貸料の差額で利益を得るビジネスプランである。この方式は、家守事業において一般的な事業方式であり、リノベまちづくりの発祥である北九州の家守組織も同様の方式が用いられている。また、収益の確保には多数の物件を賃貸する必要があるため、賃貸料が安い遊休不動産がまちに多数存在している地域において可能な事業方式である。この方式ではこれまで使われていなかった遊休不動産を不動産オーナーから安く賃貸することで、テナントに対する賃料を抑えることができ、新規事業者にとって事業のハードルを下げることに繋がる。

②　家守会社自主事業方式

家守会社自主事業方式とは、家守事業の他に自主事業として収益口を持ちながら、不動産オーナーから遊休不動産を賃貸し、リノベーション投資を行うことで家守組織として新たな事業を展開するビジネスプランである。この方式は、事業開始前に収益口が確保されていることから、初期投資における懸念を払拭することができ、エリアの価値が高く遊休不動産の賃貸料が高い地域においても可能な事業方式である。また、自主事業からの安定した収益を活かし、遊休不動産の取得や初期投資に資金を回すことができるため、継続的な遊休不動産の利活用に繋がりやすい。

③　半家守方式

半家守方式とは、不動産オーナーが家守組織を創設することや、不動産オーナーと家守が共同して家守組織を創設することで、自ら所有する遊休不動産を利活用した新たな事業を展開するビジネスプランである。この方式は、事業開始前に利活用可能な遊休不動産を確保されていることから、遊休不動産の賃貸料における懸念を払拭することができるため、遊休不動産の賃貸料が高い地域や遊休不動産を複数所有する不動産オーナーが存在する地域において可能な事業方式である。また、不動産オーナー自身がリノベまちづくりを実践することで、所有する遊休不動産を中心にさらなる遊休不動産の利活用に期待できる。

５．おわりに

3 市に共通することとして、リノベまちづくりの普及のために、講演会やシンポジウム、ワークショップなどを開催している。さらに、和歌山市では期間限定での遊休不動産の事業者への貸し出し、仙台市では市職員による不動産事業者へイベントへの参加を個別に呼び掛けるなどにより、リノベまちづくりへ関心を持ってもらい、さらには理解を深めてもらうための積極的な取り組みが行われていた。また、リノベまちづくりの課題とされている資金面については、和歌山市と下関市では、空き家の改修費などの助成制度を創設することや、融資が円滑になされるような仕組みが構築されていた。

家守組織の創設については、ヒアリング対象の家守組織に限定されてはいるものの、すべての家守組織が、市によって開催されたイベントへの参加をきっかけに創設されており、まずは家守組織の候補者と考えられる人や組織にリノベまちづくりに関するイベントに参加してもらうことが重要といえる。ただし、家守組織は創設されるだけでなく、家守事業を継続的に実施する必要がある。ヒアリング調査からは、そのためには商材となる遊休不動産の仕入れや収入源となる事業の実施が必須とされており、自治体からの空き家情報の共有や、先述した補助金など事業実施に必要な公的な支援が家守組織の活動には必要とされている。このように、家守会社は民間ではあるものの、民間の自助努力だけでは限界があり、行政との連携が不可欠といえるだろう。

まちのエリア価値を高めるためには、リノベまちづくりの考え方がまちに根付き、継続的に取り組まれていくことが求められる。しかし、2～3 年程で職員が部署を異動することになる自治体の体制において、リノベまちづくり事業に対する熱量や知識、ノウハウを蓄積させていくことが難しい。そこで、家守会社等の民間組織が主体となり、リノベまちづくりの考えや家守事業で培ったノウハウをまちに落とし込み、新たな人材に受け継いでいくことで、継続的にリノベまちづくりを推進していくことが可能であると考える。

【補注】

(1) まちなかエリアプラットフォーム和歌山（MAPWA）
和歌山市で活動する都市再生推進法人で構成された組織であり、中心市街地の活性化に向けた住民主体の地域づくりを推進するためのプラットフォームである。（国土交通省「令和 2 年度 官民連携まちなか再生推進事業」補助対象事業）

【参考文献】

1) 国土交通省土地・建設産業局（2014）、「地方都市における遊休不動産の利活用促進に関する調査　報告書」
2) 日本投資銀行（2006）、「『家守ってなんだ？』－公民連携による公有資産コンバージョン型ファシリティマネジメント－」

放置建築物の発生プロセスに関する研究
― 不動産登記簿とインタビュー調査による実態 ―

和歌山大学大学院システム工学研究科　　山下　瑠菜
和歌山大学システム工学部　佐久間　康富
和歌山大学システム工学部　　森　友里歌

1. はじめに

1－1　背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進行に伴い、使用されなくなった建築物や空き家が増加している。このような建築物の中には、倒産や所有者の不明確化、さらには所有者の管理能力の喪失などの理由から適切に管理されないまま放置されるものが存在する。これらの建築物は、部材や工作物の落下、不法投棄や廃棄物の飛散、建築物の一部倒壊、不法侵入による治安悪化や火災の発生など、周囲の環境や安全に深刻な悪影響を及ぼす可能性がある。その結果、所有者に代わり地方自治体が対応に乗り出さざるを得ない状況が生じている。管理されず、放置された建築物への対応策としては、解体や利活用といった解決策が望ましいとされる[1)]。こうした問題に対し、近年では地方自治体と民間事業者が連携し、地域の特性を活かした建築物の利活用事例が増加している。例えば、廃校となった施設を創業支援のためのオフィスや 地元特産品の加工施設として活用する取り組みが進められており、地域資源を活用した地域経済の活性化につながる事例が報告されている。また、SNS 等で主に活動する廃墟愛好家が観光資源として放置建築物を発信することで注目を集め、登録有形文化財として登録される事例や見学ツアーの開催など、地域の新たな魅力づくりに寄与している[2)]。これらの建築物の展望は、建築物の所有者の維持管理状況に依存しており、所有者が建築物の価値や可能性を認識し、適切な管理を行うことが重要であると考える。そこで本研究では、放置建築物の発生プロセスと所有者の意識や管理実態を明らかにすることを目的とする。

1－2　既往研究と本論文の位置づけ

大規模な放置建築物を対象に管理的方策・計画に向けた放置建築物の現況に関する藤本郷史ら[1)]の研究では立入者等を想定した具体の危険性の種類・空間的な位置等を把握することを目的とし崩落の危険や立ち入り不可の箇所を可視化し、分析している。本研究では放置建築物においてホテル・宿泊 保養施設・温泉の所有者に着目し、不動産登記簿、インタビュー調査及び現地調査から建物が利活用及び解体の阻害要因を考察している点に特徴がある。

1－3　研究方法

全国の放置建築物を対象に、地域ごとの傾向や特徴を分析・把握することで、対象地の選定を行う。その後、選定された地域における建築物の所有者情報を、登記簿を通じて確認し、インタビュー調査および現地調査の依頼を含むアンケート調査を実施する。以上から、建築物が放置されるに至った要因や背景とその所有者が抱える課題や意識の実態を明らかにする。

2．事例抽出及び対象地選定

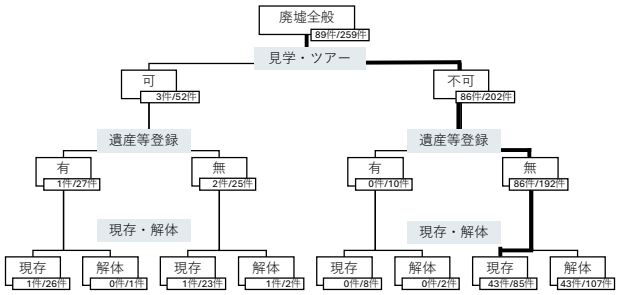
2－1　事例抽出

全国の放置建築物として掲載されているもしくは言及されている書籍を「1998 年以降の図書である」、「名前・場所が明確にされている」、「入手・閲覧が可能である」の３条件から選出した 36 冊から対象地を選定する。

2－2　対象地選定

傾向を把握・抽出するために施設用途の分類、ツアー・見学、遺産登録、現存・解体、都道府県の項目を設け、分析する。分類項目における分析では、第一に「廃ホテル・宿泊保養施設・温泉」が多く、第二に「廃鉱・採石場跡」が多いことが分かった。続いて、「廃ホテル・宿泊保養施設・温泉」に絞り込み、ツアー・見学の可否、遺産登録の有無、現存・解体の状態の 3 つの項目を用いて決定木分析を行った。その結果、43 件の物件を抽出した（図－１）。

図－１　決定木分析結果
(廃ホテル・宿泊保養施設・温泉/全事例)



8 地方区分で分類した結果、中部地方の物件が最多となった（表－１）。

表－１　地方区分による分類

地方区分	件数
中部地方	14
関東地方	9
北海道	2
中国地方	4
四国地方	4
東北地方	3
近畿地方	3
九州地方-沖縄	3

以上から、「廃ホテル・宿泊保養施設・温泉」が 259 件中 89 件と多く存在し、その中で 43 件中 14 件が中部地方に集中している。以上から、研究の対象地として中部地方に所

在する 14 件を以下対象とする。

3．登記簿調査による放置建築物の実態

3－1　所有者特定

表－2　登記に関する分類・件数

分類	件数
登記未登録(1)	1
住所不明(2)	1
判明	12
合計	14

(1)　未登録、管轄の法務局でのみ閲覧可

(2)　Google Maps：緯度経度のみ、ゼンリン・公図：記載なし

まず、Google Maps の参照や市役所への問い合わせにより建築物の所在地情報を収集し、公図やゼンリン地図を用いて登記簿申請に必要な地番を特定した。次に、大阪法務局岸和田支局で登記簿を取得し、所有者や所有団体を特定し、インタビュー調査へとつなげた。以上の結果、14 件中 1 件は緯度経度のみの記載で地図・公図にも情報がなく住所を特定できず、別の 1 件は登記簿が未登録、もしくは他法務局管轄であったため情報が得られなかった（表－2）。

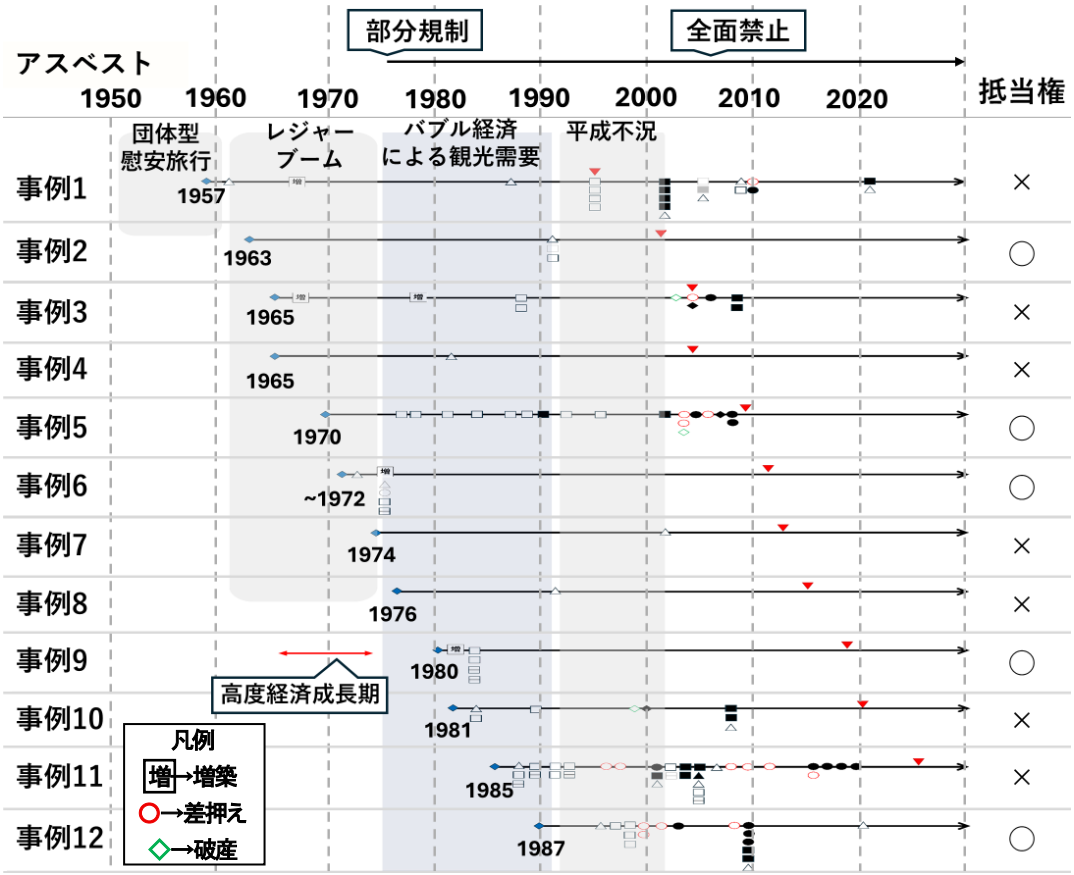
3－2　不動産登記簿データ整理

不動産登記簿の取得後、所有者の追跡調査を想定していたが、住民票の閲覧は各市役所に限られ、広域に分散する所有者の管轄市役所を特定する手段もないため、調査は困難と判断。入手可能な情報を用い、実施可能な範囲で特定を行った。不動産登記簿（建物）を入手できた 12 事例について所有者、所有者の所在住所、構造、階数、延べ床面積、建築年、権利部のデータを抽出する（表－3）。

表－3　表題部データ抽出

名前	建築年	延べ床面積	築年数
事例1	1957	8046.77	67
事例2	1963	5224.04	61
事例3	1965	5088.12	59
事例4	1965	539.93	59
事例5	1970	5088.12	96
事例6	1972(1)	790.52	49
事例7	1974	592.08	50
事例8	1976	728.15	48
事例9	1980	2782.25	44
事例10	1981	592.26	43
事例11	1985	1679.74	39
事例12	1989	2912.85	37

(1)　1972 年には現存しており正確な年数は不明



図－2　事例 1 から事例 12 の権利関係に関する年表

表−3 から、築 39 年以上を経過したものが多く、12 件中 11 件が耐用年数（建物や機械が使用に耐えられなくなるまでの年数のこと。材料の損耗や劣化などの物理的な耐久性だけでなく、機能的、経済的な意味を含めた利用可能年数のことを言う [3]）を経過していることが分かった。また、延べ床面積について小規模なものから 8000 ㎡を超える大規模なものまであることが分かった。次に権利関係について時系列に整理した 12 事例の時系列順の表を基に、年表に整理した。図−２は 12 事例の不動産登記簿の所有権に関する事項と所有権以外の関する事項をまとめて時系列にしたものである。

図−２から増築が行われている事例が 12 件中 4 件あり増築が行われた年代の傾向として 1968 年から 1982 年頃であること、そして差押えや破産の登記が 1995 年から 2015 年に集中していることが分かった。

４．インタビュー調査による放置建築物の実態

アンケートを回収できた事例 1（下田市建設課様）そして事例 8（G 氏）を対象にインタビュー調査[1]を行う。

４−１　下田市建設課[1]

写真−１：事例 1

2025 年 1 月 Takatan 様撮影

事例 1 は、昭和期の団体旅行需要に依存していたが、バブル崩壊後の個人旅行化や観光客数の減少により経営破綻し、耐震補強や維持管理が困難となって管理不全に至った。さらに、所有者が不在となり放置される状況は容認できず、破産法の手続きにより低廉な価格での取得が可能であったこと、また当該地はかつて市有地であり、昭和 41 年に処分された経緯を踏まえ、下田公園としての活用が見込まれることから、市が土地を取得するに至った。市職員の現地調査では、建物の状態からリノベーションによる利活用は困難であり、新築並みの費用が必要と判断され、部分的改修も費用対効果の観点から現実的でないとされた。このため、当該地の有効活用には解体撤去を前提とし、解体費用について当初 5 億程度を想定していたが、現在想定以上の石綿使用により 9 億まで膨張している。今後は PFI や官民連携を踏まえた公園としての整備・活用が計画されている。

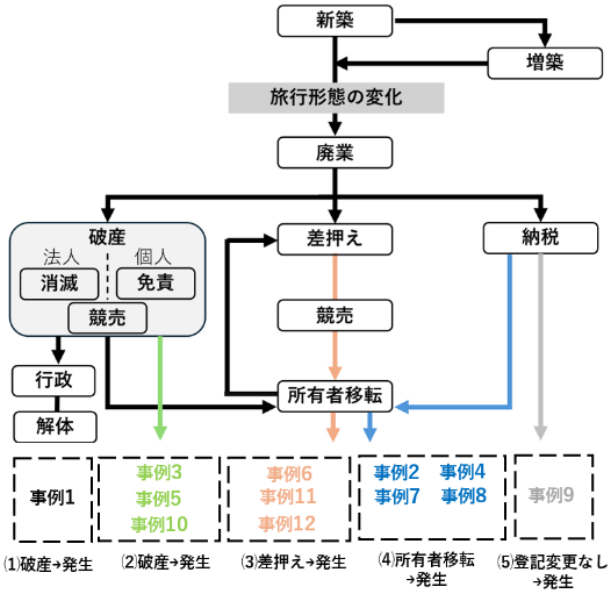
４−２　G 氏[1]

写真−２：事例 8

G 氏から提供・掲載許可

先代がバブル崩壊後、不動産価格の減少の中で新規事業を試みるために購入し、1995 年頃改装・レジャーホテルとして 2〜3 年運用し、その後一般的なホテルとして改装した。しかし人が来ない状況が続いた。そして先代がホテル運用のための免許の更新をとめ、建物がそのまま残る形となった。取得に関しては先代からの相続で、他の物件も含め取得した。今後の計画について、解体を考え見積もり段階で 2000 万円〜2300 万円でありアスベストの可能性も含めると解体費用がどうなるかわからないため踏み切れない状態である。建物は固定資産税を支払い安全面等のリスクを抱えながらも維持していくとのことであった。

５．不動産登記簿とインタビュー調査結果から見る放置建築物の発生プロセス（図−３）



図−３　ホテル・宿泊保養施設・温泉の廃墟化のプロセス

1990 年代以降不景気の影響を受け温泉地のホテル・旅館の廃業や倒産が相次いだ。特に、97 年の山一証券の廃業、北海道拓殖銀行の破綻など、金融システム不安やアジア通貨危機による景気悪化に伴い温泉地の不況は深刻化し、1990 年代後半から 2000 年代にかけて全国各地の温泉地の名のあるホテル・旅館の廃業や倒産を招いた[4)]。図－2の破産登記や差押え登記が集中している時期である 1995 年から 2015 年とこの時期が重なることから、名のあるホテルだけでなく今回取り扱った事例においても廃業には不景気の影響を受けていると言える。

⑴破産登記後政管理：廃業後、破産登記がされたものは、法人格の場合と個人の場合とで対応が異なる。まず、法人の場合破産手続きが完了すると法人の破産手続きが完了すると法人格が無くなるため、競売りで売れない場合所有者不明の期間が続くため行政が関わり、対処していき解体もしくは活用を検討していく対応となるのではないかと推察される。

⑵破産登記：法人に対して個人の場合、破産手続き完了後、個人で免責（債務の免除）や破産管財人が権利放棄を行った場合、所有者が変わることなく、現存する。新規事業を行う資金がない状態に近いため固定資産税のみ支払い続ける形で維持・管理がなされず放置建築物になると推察される。

⑶差押え登記：廃業後、差押え登記がされたものは、破産とは異なり破産管財人ではなく債権者主に銀行側が競売りにかける。その後所有者移転が行われ新規事業を行おうとするも旅行形態の変化そして不景気の影響からうまくいかず、そのまま耐用年数が過ぎ、建物自体の価値が下がり続ける。耐用年数が過ぎると、減価償却ができなくなるため銀行側から融資を受けることが困難になる。その結果そのまま朽ちていき放置建築物になると推察される。

⑷所有権移転：破産、差押え登記が無いものは閉業後、ホテル・温泉・宿泊施設の運営を止め固定資産税のみを支払い続けている状態が続く。使用されないまま放置建築物になると考える。

⑸登記変更無し：破産、差押え登記が無いものは閉業後、ホテル・温泉・宿泊施設の運営を止め固定資産税のみを支払い続けている状態が続き使用されないまま朽ちていく。その後新規事業で所有者が移転するも新規事業においても軌道に乗らずそのまま朽ちて放置建築物になると推察される。

６．終わりに

近年、放置建築物の増加に伴い、未登録の現存物件に活用の動きが見られる。現存する事例全体に対して 20%の物件で、未登録でありながら見学ツアーが実施されており、YouTuber が、所有者とコンタクトを取り、金銭を支払った上で放置建築物をコンテンツ化する事例が存在していることが分かった。放置建築物が単なる放置された建築物ではなく、新たな価値を生み出す可能性を持つことを示唆している。

しかし、課題も存在する。第一に、解体費用の問題である。特にアスベストの有無によって費用が大きく変動するため、所有者がリスクを抱えながらも解体に踏み切れないケースがあることが分かった。第二に、所有者不在の問題が挙げられる。原則として解体費用は所有者の負担であるが、所有者が不在の場合、自治体が負担せざるを得ない状況も発生している。第三に、不法侵入の問題である。フェンスなどの防護策を講じても、別の侵入経路から立ち入っていたことが分かった。すべてを解体するのではなく、アスベストの処理に対する補助金を活用し、必要な箇所のみを除去することで解体費用を抑制し、放置建築物の見学・ツアーを実施することで、所有者にとっては不法侵入や維持管理費の負担を軽減し、一般の人々そして廃墟愛好家にとっては貴重な歴史や背景を学ぶ機会となること可能性がある。今後放置建築物の「負の側面」を解消し、地域や社会にとって価値ある「正の資産」へと変える取り組みが一層重要となるだろう。

【注釈】

(1) インタビュー調査についての概要を表－4 に示す。

表－4　事例 1・8　インタビュー調査概要

調査対象	下田市建設課、G 氏
調査日	2025 年 1 月 7 日、15 日
主な質問項目	✓ 管理不全の原因 ✓ 取得までの流れ ✓ 現状 ✓ 今後について

【謝辞】

本研究にあたり、下田市建設課の疋田様、馬場様、G 氏、J-heritage の前畑洋平様、前畑温子様、脈脈子様、そして撮影にご協力いただいた Takatan 様に多大なるご支援を賜りました。心より深く感謝申し上げます。

【参考文献・引用文献】

1）藤本郷史・野原康弘・福田史明（2023）「大規模な放置建築物の適正管理のための屋内リスク要因マッピング」、日本建築学会構造系論文集、第 88 巻、第 805 号、pp.374-382、日本建築学会

2）宮脇靖典（2021）「ホストへ転位する地域住民 ー有効な第三者の機能による逆転の観光資源化ー」、サービソロジー論文誌、第 5 巻、第 4 号、日本サービソロジー学会

3）国税庁、「主な減価償却資産の耐用年数表」（日本語）、https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/2100.htm、2025 年 6 月 16 日閲覧

4）高柳友彦（2023）「温泉旅行の近現代」、吉川弘文館

空き家問題の解決に向けた地域内譲渡・寄付モデルの研究
ー 和歌山県における事例研究 ー

一般社団法人ミチル空間プロジェクト　　松下　誠
徳島大学大学院　社会産業理工学研究部　　小川　宏樹

１．はじめに

（１）　空き家の現状と課題

2023 年総務省統計局より日本国内の空き家率が発表された。それによると、1998 年の住宅総数 5,024 万戸のうち、問題だとされている「その他の住宅」[(1)]が 182 万戸で 3.6%であったのに対し、2023 年には住宅総数 65,02 万戸に対し「その他の住宅」が 385 万戸で 5.9%となっている。割合では 2.3%の増加だか、戸数では 2 倍以上に増加している。高度成長期以降、過疎地域から広がっていた空き家問題は都市地域へと拡大し、その間、有効な解決策を見いだせないまま現在も継続し続けている。

一方で、空き家対策特別措置法により、空き家対策に関する各種政策・施策が整えられ空き家率の上昇は全国でみると鈍化しているようにも見えるが、地方では現在も上昇は続いている。そのような中、2024 年に空き家対策特別措置法が改正され「管理不全空家等」[(2)]が定義された。空き家発生抑制の観点からも管理不全空き家への対策が喫緊の課題である。管理不全空き家は、地域社会に多岐に渡る問題を引き起こす原因となり、防災や防犯の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化、悪臭の発生、風景や景観の悪化など、深刻な社会問題となっている。

（２）　研究の目的と意義

和歌山県の空き家率は、21.2%と全国でも上位に位置しており、その他の住宅率が 12.0%と非常に高い。そのため和歌山県では、空き家対策の一環として 2015 年 4 月より空き家バンクを開設している。これまでに掲載された物件数は累計で 1,402 件となっており、空き家数から考えると掲載件数の少なさがわかる。また、成約件数については、賃貸物件 234 件、売買物件 282 件で合計 516 件となっている。

和歌山県の空き家バンクは県内の各市町村が窓口となり物件の登録を行っているが、人員が限られている市町村では、空き家対策の専門部署が無く、他の業務と兼務されている職員も多い。なお、空き家バンクは空き家の流通を行うため重要な位置付けとなっているが、不動産流通の専門知識を持たない自治体職員には限界があると考える。また、空き家対策においては、空き家を流通させていくことが重要な手段となる。例えば、空き家の所有者に資力がない場合では、管理不全状態であったとしても除却する事もできず管理も行うことができないことになる。そのような空き家は資力のある人に所有権を移転し利活用を行っていく必要がある。そのため、本研究では、空き家バンクでの流通を補完することもできる地域内譲渡・寄付モデルの有効性を検証する。

２．先行研究調査

先行研究では、空き家が地域価値に与える影響と、地域内における空き家需要の喚起可能性について、調査・分析した。浅見(2006)[1)] は住宅の経済的価値が周辺環境の整備によって向上することを示し、倉橋(2013)[2)] は管理不全の空き家が隣接住宅の価格を約 20%低下させることを報告している。これらの研究から、空き家が地域全体の不動産価値に負の影響を与えることが示唆される。

一方で、適切な情報提供が局所的な空き家需要を喚起する可能性も指摘されている。馬場・清水(2022)[3)] は、地域に根ざした情報提供が空き家の活用促進につながることを示し、趙・高田(2013)[4)] は既存住宅の性能に対する不安が購入意欲を阻害する要因であると述べている。したがって、空き家問題の解決には、地域不動産価値の維持・向上を図るとともに、適切な情報提供によって需要を喚起することが重要である。ただし、情報の非対称性や既存住宅の性能に対する不安は依然として課題であり、今後の研究では、地域特性を踏まえた空き家対策や情報提供の最適化が求められる。

また、空き家バンクは、空き家所有者と利用希望者を結びつける制度として、空き家問題の解決に重要な役割を果たしている。馬場・清水(2022)[3)] は、全国版空き家・空き地バンクの有用性を指摘しているが、不動産の特性を理解した需要者とのマッチングや地域内への情報発信の不足といった課題も抱えている。今後は、空き家の性能向上や情報公開を進め、不安の解消を図るとともに、地域の実情に即した対策を講じることが求められる。空き家問題は地域社会の持続可能性に関わる重要な課題であり、適切な情報提供と施策の充実による解決策が必要である。

３．研究の概要

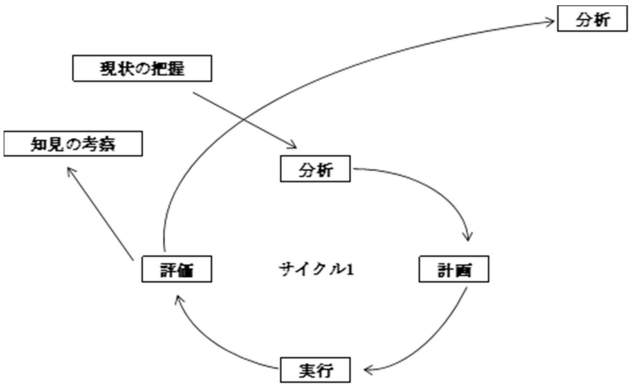
（１）　研究方法

本研究は、アクションリサーチを用いた検証を行っている [5)]（図ー1）。アクションリサーチとは、研究者がそのことに介入や働きかけを行い、実践を通した研究を行うことを指す。概要は以下の通りである。

1.研究期間：令和 5 年 7 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日
2.研究場所：和歌山県和歌山市、橋本市
3.研究対象：流通に阻害要因のある空き家

研究の進め方は、①現状の問題把握、②分析、③アクションの計画、④アクションの実行、⑤アクションの評価、⑥得られた知見の考察、としてこのサイクルを繰り返し、改善を続ける。

（２）　地域内譲渡・寄付モデルの概要



図－1 アクションリサーチ

地域内譲渡・寄付モデルは、従来の空き家バンクでは登録ができない空き家や民間市場での流通が困難な空き家を対象とし、空き家が所在する地域内での利活用を推進するモデルである。そのような空き家を中心としていることから流通の阻害要因となっている原因を明らかにし、その情報を公開することで購入者の不安を解消する。また、このモデルは対象の空き家で内覧会を開催することで地域の人が気軽に内覧ができるといったメリットがある。内覧会情報は、地域の掲示板や回覧板で告知していくため自治体との連携が重要になる。

（3） 実証実験

第一回目は、和歌山市木ノ本地区にある物件で実証実験を行った。この物件の所有者は高齢のため施設に入所していることから空き家となっている。所有者は、空き家を放置していたのでは近隣や自身の子供に迷惑をかけるかもしれないと考え、子供と相談し売却を決断した。しかしながら、所有者本人は高齢のため、自由に動くことができず、子供は長野県に居住していることから空き家バンクではなく、地域内譲渡・寄付モデルを選択された。空き家バンクを選択しなかった理由は 2 つある。1 つは、購入希望者の内覧時に立会を求められること。もう 1 つは、公開用の間取り図などを所有者が用意しなければならいことである。これらの理由から、高齢者や遠方に居住している所有者には使いにくいと判断した。

今回の物件は、昭和 55 年に建築された旧耐震住宅である。また、建物は西側に大きく傾いていたことから床下などを調査したが土台などに問題はなかった。ただし、この地域の治水地形分類図をみると氾濫平野だった地域であるため地盤沈下により建物が傾いているのではないかと予測ができる。この建物の傾きを修繕するには多額の費用が必要となることや、敷地面積が 100 ㎡と現在のニーズにマッチしていないことなど流通を阻害する要因は多い。

地域内譲渡・寄付モデルでは、このように建物の目視による調査や不動産の地歴、使用履歴などの調査を行い情報開示することで、購入希望者に対して情報の非対称性が解消されることとなる。

内覧会の開催に先立ち、和歌山市空き家対策課に協力を依頼し回覧板にて内覧会の告知文を木ノ本地区で配布した。また、内覧会当日には、近隣に挨拶を行い、告知文を手渡し等で配布を行った。内覧会には、回覧板を見た不動産業の方が和歌山市在住の顧客を連れて参加、購入に至った。今回の参加者はこの 1 組だけであった。

第二回目は、橋本市伏原地区と名古曽地区で 2 件の物件で内覧会を同時開催した。橋本市では市が独自の空き家バンクも開設している。名古曽地区の物件は数年前より橋本市空き家バンクに登録されているが掲載当初より問い合わせが全くない状況であった。この物件は昭和 36 年ごろに建築された 2 戸 1 棟の長屋であり全体的に老朽化が進み居住するには多額の費用が必要となる。また、前面道路が建築基準法上の道路ではないため再建築ができない。

伏原地区の物件は、木造鉄筋コンクリート造 2 階建で木造部分の建築時期は不明であるが鉄筋コンクリート造は昭和 43 年に増築されている。接道は西側と南側に幅員 2.0m の道路に接しているが再建築時はセットバックが必要となる。建物の状況は木造、鉄筋コンクリート造の建物どちらも雨漏れ跡が見受けられる。また、この物件の購入条件として、家具や家電などは現況のままとなり、空き家近くにある農地付（接道なし）となっている。

内覧会に先立ち、こちらでも橋本市を通じて地域に内覧会の告知文を回覧板で配布した。名古曽地区では地域の協力もあり地域内の掲示板に告知文を張り出した。橋本市では内覧会の実施を橋本市のホームページで紹介したことにより伏原地区では、内覧希望が 22 組、そのうち購入希望が 8 組あった。購入希望者の目的は、居住用、別荘、障害者施設、投資用であった。

また、8 組の購入申し出があったことから、売却先の決定には長期に活用されることが予測できる購入者を選定することとした。

名古曽地区の空き家については 4 組の内覧希望があったが購入には至らなかった。しかし後日、橋本市のホームページを閲覧した方から内覧希望があり購入された。2 件を同時開催したことにより、両方の物件を内覧された方も 2 組あった。

第三回目は、和歌山市で 3 件の物件「和歌浦地区、大谷地区、本渡地区」の同時開催を行った。今回は回覧板を利用せず、独自に地域を限定した SNS 広告を利用した。

和歌浦地区の物件は、土地所有者 1 名、建物所有者 2 名の 3 名で所有されている。空き家を処分することについての意見は統一していた。建物の建築時期は不明であるが昭和 37 年に売買により購入されていることからそれ以前に建築されていることがわかる。また、新築後の増築部分は未登記になっていた。前面道路は、4m未満であり再建築時にはセットバックを要する。なお、車での侵入は不可能である。他にも土砂災害警戒区域に指定されていることから流通を阻害する要件は多い。

大谷地区の物件は、昭和 51 年建築された旧耐震の住宅である。建物内は多数の雨漏れ跡が見られかなり劣化してい

る。また住んでいた頃の荷物はそのまま残されており現状での処分を希望されていた。

本渡地区の物件は 20 年以上も放置されていた空き家で内部はかなり劣化していた。接道は 4m未満であり軽自動車が通れるくらいの幅員である。この物件は土砂災害特別警戒区域にあるため空き家バンクには登録ができない。告知については、当日近隣へ内覧会告知文書を配布した。

和歌浦地区の物件については、当日 3 組と後日 1 組の内覧希望があり 3 組から購入希望があった。大谷地区の物件は、3 組の内覧希望で 2 組から購入希望があった。本渡地区の物件は、2 組の内覧があったが売却へと進まなかった。今回の内覧会では 8 組の内覧があり、そのうち 1 組が 3 件すべてを内覧した。

また、ここでは簡単なアンケートの実施を行った(表ー1)。内覧会にまた参加したいという回答が多かったことから内覧会は有効であったと考えることができる。

（4） 課題と改善策

実験を通じて、地域内譲渡・寄付モデルの有効性が確認された一方で、いくつかの課題も浮き彫りになった。まず、空き家所有者の負担軽減が課題となった。実験では、高齢者や遠方在住者が空き家を所有しているケースが多く、売却を希望していても内覧会の立会い、残存物の搬出、処分といった手続きが負担となり売却をためらう要因となっていた。そこで改善策として、所有者の立会いを不要とし、残存物を残した状態で引き渡すことを条件とした方法を導入した。このことで所有者の負担が軽減され、空き家を処分していく事に前向きに検討できるようになった。

次に、長期間放置された空き家の流通の難しさが挙げられた。実験で扱ってきた空き家の多くは、耐震性の不足、雨漏りや傾きといった物理的な劣化が見られたが、それ以上に長期間放置されていたことが流通を阻害する要因となっていた。物理的な劣化は修繕によって対応が可能であるが、放置期間が永くなると構造が朽ち果てるケースも多く、結果として除却（解体）が前提となるため、購入希望者から敬遠されやすい。これに対する改善策として、購入決定後、所有者により除却を行うことを条件とし、建物の状態に応じた売却方法を採用した。また、空き家予防の観点から見ても、空き家を適正に管理することで流通の可能性を高めることができるため、所有者に向けた管理の重要性を周知していくことが重要である。

さらに、情報の周知とマッチングの最適化が課題として挙げられる。実験では、回覧板や市のホームページ、SNS を活用して内覧希望者を募ったが、目的の空き家によって反応に差が見られた。特に、空き家バンクに長期間登録されていたにもかかわらず問い合わせがなかった空き家を考えると、単に情報が掲載されているだけでは購入希望者が見つかりにくいことが示唆された。この問題を解決していくには、ターゲットに応じた情報発信の最適化や内覧会のようなアクションが必要である。例えば、空き家バンクは移住希望者を主なターゲットとしているが、本モデルは地域住民を主なターゲットとしているため、両者の役割を明確にし、適切な情報提供をしていくことが重要である。こうした連携を強化することで、それぞれの短所を補完し合い、より多くの購入希望者とのマッチングが可能となる。

表ー１ 和歌山市 3 件同時開催のアンケート調査(n=8)

内覧会の情報は？ (MA)	空き家バンク	告知文	SNS	その他
	0	1	4	3
どのようなところに興味があった？ (MA)	価格	家	場所	その他
	4	6	3	0
購入された場合の利用方法は？ (MA)	自宅	別荘	不動産投資	その他
	1	0	5	1
今回の販売価格は妥当ですか？	はい		いいえ	
	3		2	
また、内覧会に参加されたいですか？	はい		いいえ	
	5		1	
内覧会の案内を希望されますか？	はい		いいえ	
	5		1	

表ー２空き家の状況と流通の成否

NO.	成約	所在	旧耐震	建物傾き	雨漏れ	前面道路	長期間放置
1	○	和歌山市木ノ本	○	○	-	-	-
2	○	橋本市伏原	○	-	○	○	-
3	×	橋本市名古曽	○	-	○	○	○
4	○	和歌山市和歌浦	○	-	-	○	-
5	○	和歌山市大谷	○	-	○	-	-
6	×	和歌山市本渡	○	-	○	○	○

４．結果

（1） 本研究の成果

和歌山市、橋本市の二つの地域で地域内譲渡・寄付モデルを試行した結果、以下のような成果が得られた。

物件の状況は 6 件全てが旧耐震住宅であり、そのうち 1 件が建物に傾きがあり、4 件に雨漏れ跡があり、前面道路に問題がある物件も 4 件、長期間放置されていた物件は 2 件であった。実施件数 6 件のうち和歌山市では 3 件、橋本市では 1 件の空き家が利活用されることとなった(表ー2)。

この結果からわかるように、長期間放置されていた空き家は、本モデルでも流通の可能性が低いことがわかる。これらの空き家は、住宅の損傷も激しく朽ち果てていることから、内覧希望者からみれば除却が前提となることが考えられる。また、そのような空き家に前面道路の問題がある場合、再建築が難しいことや、車での侵入が難しいことなどの理由により、利活用の幅が狭くなり、流通のできる可能性は極めて低くなるのではないかと考える。

このようなことから、空き家を放置することなく適切な管理を行い、早期に利活用をしていくことが必要である。

（2） 考察

本研究で試行した地域内譲渡・寄付モデルは、流通が困難な空き家に対して新たな活用の可能性を示した。

まず、流通困難な空き家の成約に関して、従来の不動産市場では取引対象とされにくい物件であっても、適切な情報開示と対面での物件紹介によって購入希望者を見つけることができることが確認された。市場では、老朽化や耐震性の不足、前面道路の制約といった問題を抱える物件は、流通の障壁が高くなり、売却までの期間が長期化する傾向

にある。しかし、本モデルでは、購入希望者が物件の状況を理解したうえでリスクを受け入れる機会を提供することで、従来であれば売却が難しい物件でも成約に至るケースが見られた。これは、空き家問題の解決には単に市場メカニズムに依存するのではなく、情報提供と直接的なコミュニケーションが重要であることを示唆している。

次に、内覧会による購入意向の喚起について、本研究では、地域内での告知と内覧会の開催が購入希望者の関心を高めることに大きく寄与した。特に橋本市名古曽地区では、空き家バンクに長期間登録されながらも問い合わせがなかった物件に対して、4 組の内覧希望者が訪れた。これは、単にインターネット上に情報を掲載するだけではなく、地域住民に対して直接情報を届けることが、需要の掘り起こしに有効であることを示している。

また、所有者の負担軽減と意識の変化に関しては、売却をためらう所有者が、本モデルの活用によって売却を決断するケースが確認された。従来の空き家バンクでは、所有者が内覧に立ち会うことや、物件情報を詳細に準備することが求められ、高齢者や遠方居住者にとって負担が大きかった。一方、本モデルでは、立会不要の仕組みや残存物をそのまま引き渡せる条件を設けたことで、所有者の心理的・経済的負担が軽減され、売却への意欲を高める効果があった。これは、空き家問題の根本的な解決には、単に買い手を見つけるだけでなく、売り手の負担を軽減し、適切な売却手続きを促す仕組みが必要であることを示している。

しかし、本モデルの持続可能な運用には、いくつかの課題がある。まず、情報提供の質とコストのバランスが課題となる。詳細な物件情報を収集し、適切に開示するには一定のコストが発生するため、自治体やNPO、民間企業との連携が不可欠である。また、内覧会の開催や地域住民への情報提供を継続的に行うには、地域の協力体制を構築する必要がある。さらに、空き家の状態によっては、売却ではなく除却を検討すべきケースもあり、適切な選別基準を設けることが求められる。

本研究の成果を踏まえると、地域内譲渡・寄付モデルは、空き家の流通を促進し、所有者と購入希望者の双方にとってメリットのある手法として有効であることが示された。しかし、その運用を継続的に行うためには、物件情報の管理体制の整備や、自治体・地域住民との協力の仕組みを構築することが不可欠である。今後は、他地域における適用可能性の検証や、購入者の活用状況の追跡調査を行い、本モデルのさらなる改善を図ることが重要である。

5．結論

本研究では、空き家バンクでは流通が困難な場合でも適切な情報提供と地域住民を対象とした内覧会の実施によって、成約につなげることが可能であることを明らかにした。また、空き家所有者の負担軽減が、売却の促進に寄与することも示された。従来の空き家バンクでは、所有者が負担に感じ売却をためらうケースがあったが、本モデルでは立会不要の仕組みや残存物の処理を購入者に委ねる形をとることで、売却を決断しやすい環境を整えることができた。

本研究の結果は、和歌山県での実証実験であるが、類似の課題を抱える他の地方都市にも応用可能である。特に人口減少が進み、空き家率が高い地域では、地域住民の関心を喚起し、既存の不動産市場とは異なる仕組みで空き家の流通を促すことが求められる。本モデルは、その一つの解決策として、今後の施策立案や自治体政策の参考となる可能性がある。今後の研究課題として、空き家調査のマニュアル化を行い、自治体や NPO との連携による持続可能な運用体制の構築を図る。

【補注】

(1) 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
(2) 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

参考文献

1) 浅見泰司（2006）「不動産情報整備の意義」日本不動産学会誌、Vol. 19、No. 4、p. 10-15
2) 倉橋透（2013）「イギリスにおける空き家対策」都市住宅学、No, 80、p. 21-24
3) 馬場弘樹・清水千弘（2022）「売り手と買い手の属性に着目した低額売買物件の土地・立地傾向」都市計画論文集、Vol. 57、No. 3、p. 792-799
4) 趙賢株・髙田光雄（2013）「住宅購入者の住宅需要特性と既存住宅流通の阻害要因に関する研究」日本建築学会計画系論文集、Vol. 78、No. 690、p. 1817-1825
5) 中村和彦（2008）「アクションリサーチとは何か？」人間関係研究、No. 7、p. 1-25

津波災害を考慮した庁舎新設と庁舎新設後のまちづくりに関する研究
ー 南海トラフ巨大地震の被害が想定される和歌山県海南市・御坊市・田辺市を対象として ー

大阪公立大学大学院工学研究科　　小森　蒼
大阪公立大学大学院工学研究科　　高木　悠里
大阪公立大学大学院工学研究科　　嘉名　光市

１．はじめに

１－１　研究の背景・目的

南海トラフ巨大地震は近い将来高確率で発生すると予想されており、関東地方から九州地方にかけての広い地域で巨大地震への対策が求められる。特に沿岸部の地域では地震に加えて津波での被害への対策が求められる。2018 年には，甚大な被害を及ぼした東日本大震災を契機に「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」が 2018 年に公表され、災害に備えた強靭な都市づくりが推奨されている。南海トラフ巨大地震での被害が想定される自治体では、復興計画の事前策定など復興事前準備の充実、避難場所や避難体制の整備、災害に強い公共施設づくりなどが求められている。津波被害が想定される地域の中には、老朽化等による自治体庁舎の更新の際に、被害を想定して庁舎を移転及び建て替えによって新設している事例もみられる。

自治体庁舎は地域の防災拠点としての役割を担うとともに、平時の際のまちづくりを考えていくうえでも重要な拠点となる。そのため、庁舎の新設は今後起こりうる自然災害や人口減少など多方面について考慮した地域の将来像を示したうえで行う必要がある。また、自治体の一存で決めるのではなく、地域住民と議論を重ね、住民の同意を得たうえで行っていく必要がある。

これまで、南海トラフ巨大地震の被害が想定される地域を中心に事前復興･復興事前準備の取組は一定進んでおり、研究の蓄積も数多い。有事及び平時の両方を考慮した庁舎新設と庁舎新設後のまちづくりについてはいまだ実態が不明瞭であり、既往研究もみられない。有事及び平時を考慮した庁舎新設時のプロセス及び庁舎新設後のまちづくりについて、その実態を把握しておくことは重要と考える。

以上の問題意識を踏まえ、本研究では、南海トラフ巨大地震の被害が想定される和歌山県沿岸部の自治体のうち、庁舎新設を行っており、庁舎新設のパターンが異なる海南市・御坊市・田辺市の 3 自治体を対象とし、庁舎新設及び庁舎新設後のまちづくりの実態を明らかにすることで、今後災害が想定される自治体が庁舎新設を行う際の一助となることを目的とする。

１－２　研究の位置づけ

南海トラフ巨大地震に対する事前復興に関する研究の蓄積は多い。金ら [1)]が事前復興計画を策定している和歌山県 9 市町について、事前復興計画の策定体制及び内容を把握することで事前復興計画策定の課題を明らかにした。西田ら [2)]は自治体の事前復興取り組みを把握し、自治体の地域性の視点から事前復興の進捗度合いを比較し、その特徴を明らかにした。村上ら [3)]は事前復興の中でハード対策に着目して取り組み状況を把握し、実施上の課題と工夫を明らかにした。

本研究では、有事・平時の両方を考慮した庁舎新設に着目し、庁舎新設と庁舎新設後のまちづくりの実態を明らかにする点に特徴がある。

１－３　研究の手法

本研究では、庁舎新設後のまちづくりについて、都市・防災・公共施設に関連する行政計画[1)]の策定プロセス及び内容により実態を把握する。まず、第 2 章では、対象とする 3 自治体を対象として、津波浸水リスクや人口、主要公共施設[2)]の現況について、公表されている統計データと資料調査により把握する。第 3 章では、対象地の各自治体における庁舎移転に至るまでのプロセスについて、自治体職員へのヒアリング調査により明らかにする。第 4 章では、対象地の各自治体の庁舎新設後のまちづくりについて、自治体職員へのヒアリング調査及び資料調査により明らかにする。最後に第 5 章では、各対象地での庁舎新設及び庁舎新設後のまちづくりについて考察を行う。

２．対象地の現況

本章では、対象地の市街地の現況を想定津波浸水深・主要公共施設の立地状況及び施設方針･人口増加地域を示す。なお、対象とした 3 市では人口は減少傾向であり、特に浸水区域では人口減少が顕著である一方、部分的に人口増加がみられる地域があるため、市街地現況図ではこれを人口増加地域として示す。

２－１　海南市の市街地の現況

海南市の現況図を図―１に示す。海南市では中心市街地で特に想定津波浸水深が大きく、広い範囲で 2m 以上の浸水が想定される。浸水区域外の一部地域で人口増加がみられる。公共施設の情報より小学校・中学校・高校・保育施設[4)]の全体的な施設数の減少がみられる。また、浸水区域内に位置していた市庁舎を浸水区域外に移転している。

２－２　御坊市の市街地の現況

御坊市の現況図を図－２に示す。御坊市では用途地域内の広い範囲で浸水が想定されており、特に河川に接する地域でより大きな被害が予想される。現在の中心市街地の北に位置する津波浸水被害が比較的小さい地域および浸水区域外で IC がある地域で人口増加がみられる。御坊市では主要公共施設数が海南市・田辺市と比べて少ない。これは地域面積が小さいためと考えることができる。公共施設数の減少はあまりみられず、浸水区域内の保育施設 1 件のみであった。また、浸水区域内に位置する市庁舎を原位置での建て替えを行っている。

２－３　田辺市の市街地の現況

田辺市における現況図を図―３に示す。田辺市では商業系用途地域内の広い範囲で浸水被害が想定されている。一方で、浸水区域外の比較的中心市街地に近い地域及び都市計画区域外の一部地域で人口増加の傾向がみられる。公共施設の情報より小学校・中学校・保育施設の施設数が減少している。都市計画区域外で小中学校の統合など、積極的な施設数減少に向けた取り組みがみられる一方で、中心市街地の施設数は殆ど変化が見られない。中心市街地では浸水区域内に位置している市庁舎及び消防署の浸水区域外への移転が行われている。

３．対象自治体における庁舎新設のプロセス

本章では、対象自治体における庁舎新設を自治体職員へのヒアリングにより明らかにする。ヒアリング調査の概要を表―１に示す。

表―１　ヒアリング調査の概要

	海南市	御坊市	田辺市
庁舎新設のパターン	高台移転（中心市街地外）	原位置建替（中心市街地内）	高台移転（中心市街地内）
ヒアリング日時	2024 年 7 月 24 日	2024 年 12 月 4 日	2024 年 12 月 18 日
ヒアリング対象者	まちづくり部都市整備課 H 氏 総務部管財情報課 F 氏・S 氏・T 氏	産業建設部都市整備課都市計画係 S 氏 総務部防災対策課 T 氏・N 氏 総務部管財課 管財情報係 I 氏	都市建設部都市整備課計画調整係 D 氏・T 氏 総務部総務課 N 氏
主なヒアリング内容	・市庁舎の高台移転に至るまでの経緯 ・旧市庁舎の跡地利用に至るまでの経緯 ・個別施設計画策定前の住民協議会について	・市庁舎の現地建替に至るまでの経緯 ・都市マス・事前復興計画の同時策定の経緯 ・市街地の移転の方針について	・市庁舎の高台移転に至るまでの経緯 ・公共施設の複合化について ・消防署の高台移転、武道館の移転新設について

３－１　海南市における庁舎新設のプロセス

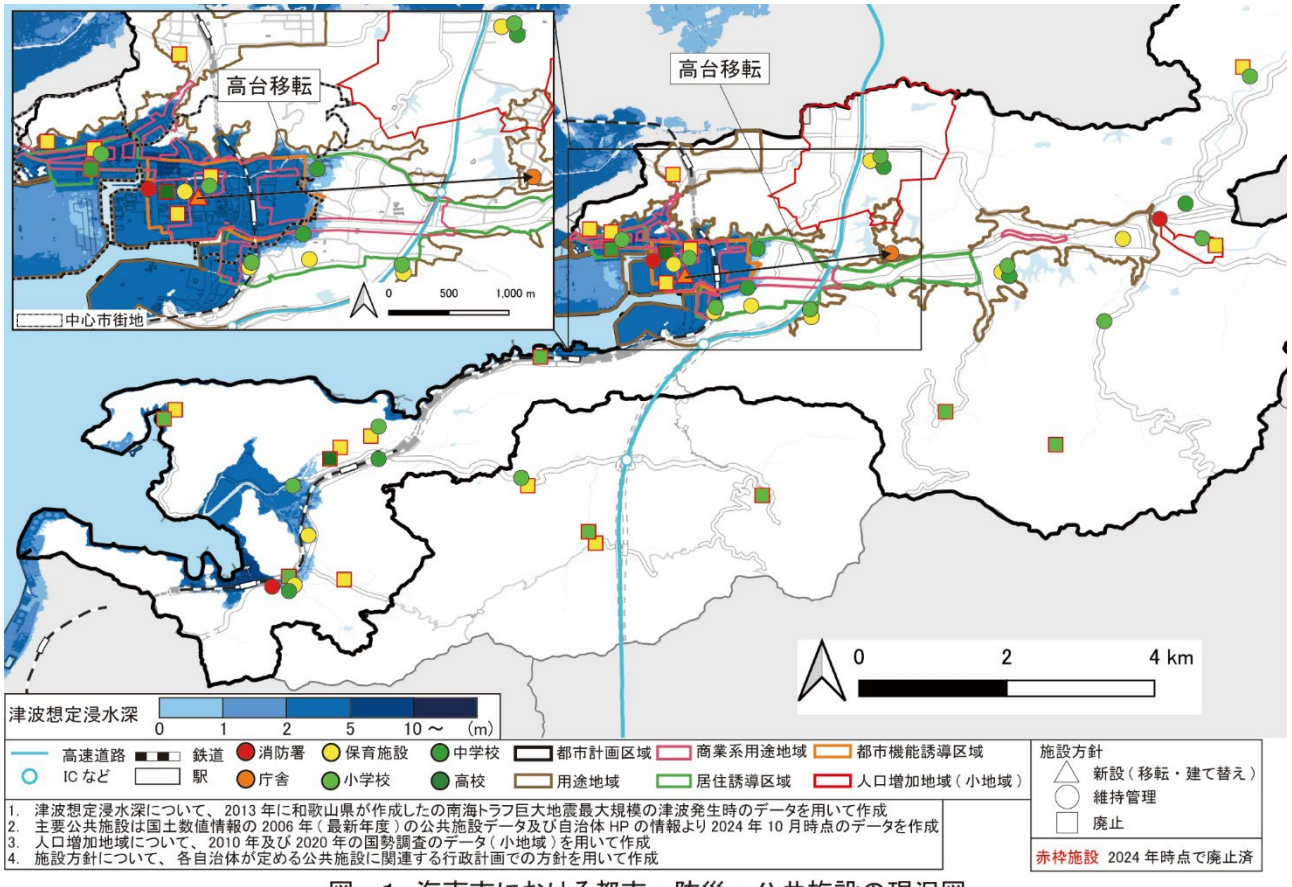
海南市は庁舎新設時に浸水区域外の高台に移転を行った。新庁舎建設場所については庁舎検討懇話会で議論された。懇話会では、庁舎移転により市街地の賑わいの低下を招かないよう跡地の有効活用が必要であるという意見などがみられた。庁舎検討懇話会での議論の後、いくつかの候補地の中から建設費用や利便性などの視点から現在の位置(旧和歌山リサーチラボ)に決定した。

３－２　御坊市における庁舎新設のプロセス

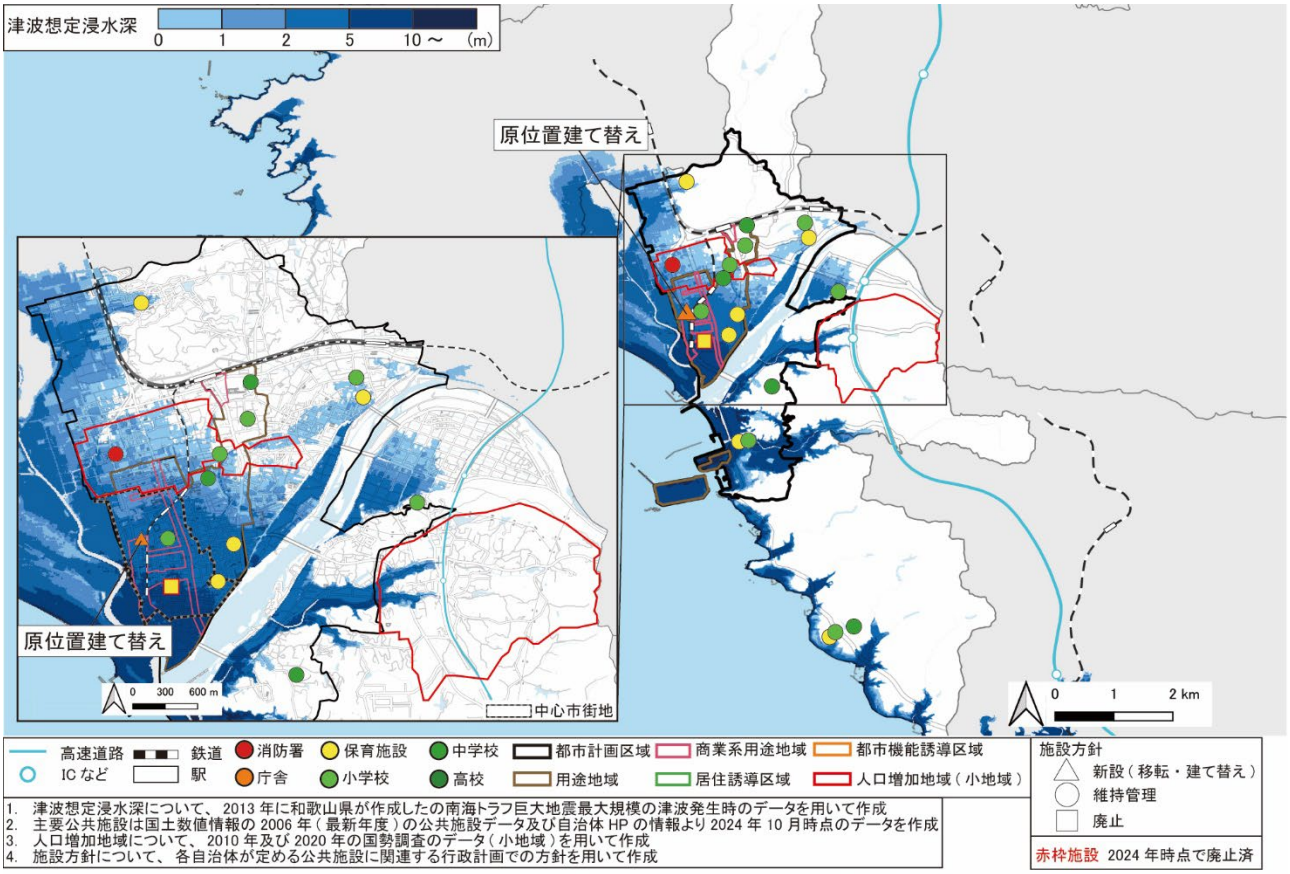
御坊市は旧庁舎を原位置で建て替えた。新庁舎の建設場所については庁舎建設市民懇話会で議論された。市民懇話会での議論の後、庁舎建て替え基本構想が策定された。懇話会・基本構想の段階では新庁舎の建設場所については決まり切らず、最終的には原位置での建て替えを市長が表明し、現在の位置となった。浸水想定区域内の新庁舎では 1 階と 2 階の間に免震層を設けることで 2 階高を上げる、屋外からすぐに 2 階の浸水しないフロアに上がれるように外付けの屋外階段を設置するなどの防災対策が行われていた。

３－３　田辺市における庁舎新設のプロセス

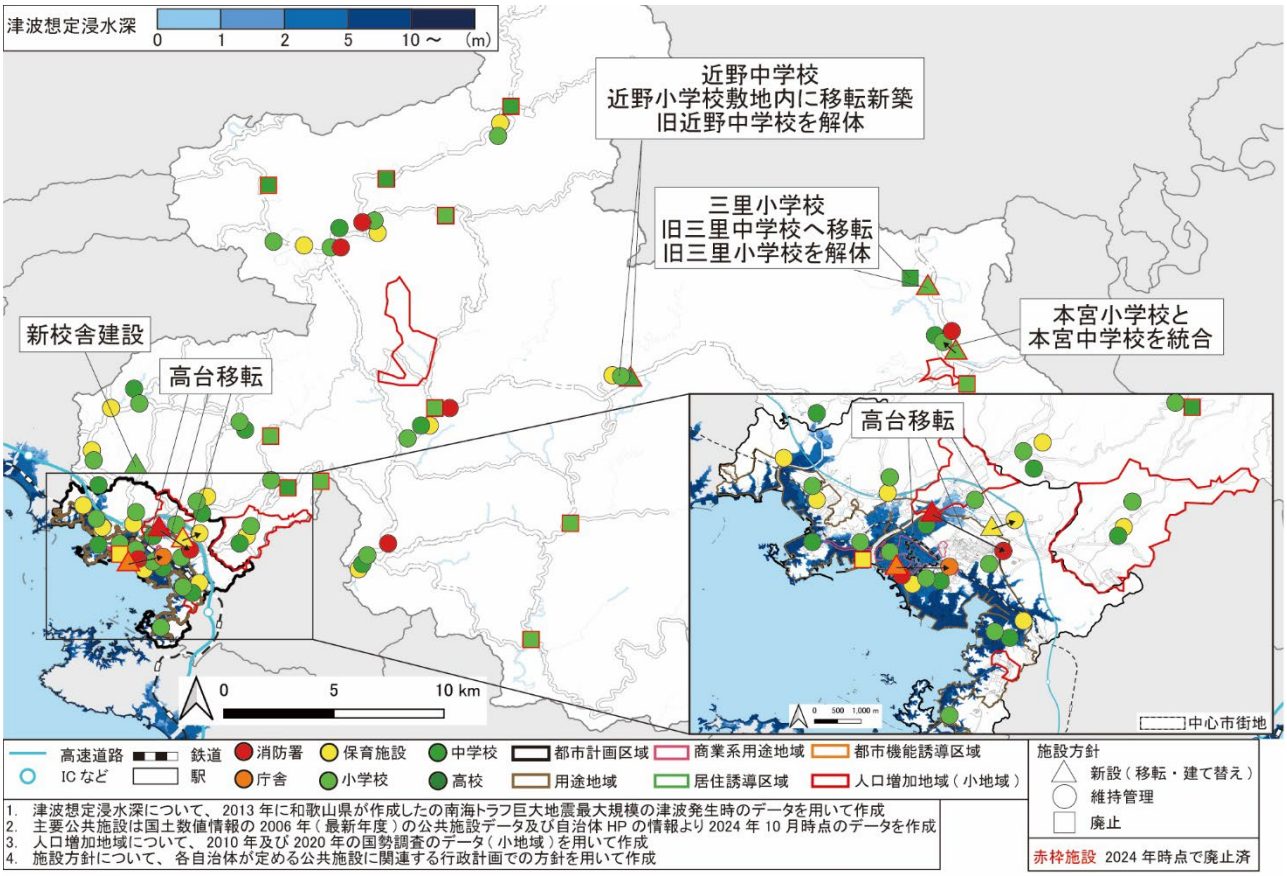
田辺市は庁舎新設時に浸水区域外の高台に移転を行った。庁舎の新設場所については庁舎整備方針検討委員会で議論がなされた。委員会では比較的市街地から近く、かつ浸水区域外である場所に庁舎を移転するという方針が決まり、その方針の下候補地の選定を行い、方針に沿った現在の市庁舎の位置に移転する運びとなった。



図―１　海南市における都市・防災・公共施設の現況図



図―2 御坊市における都市・防災・公共施設の現況図



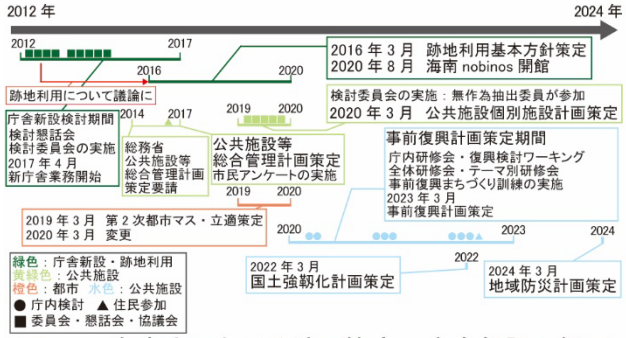
図―3 田辺市における都市・防災・公共施設の現況図

４．対象自治体における庁舎新設後のまちづくり

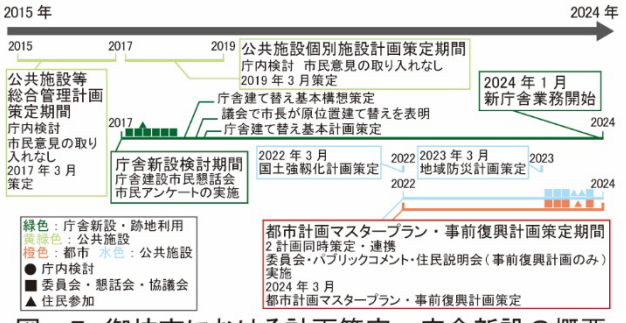
対象自治体における庁舎新設後のまちづくりについて、自治体職員へのヒアリング及び資料調査により明らかにする。海南市、御坊市、田辺市の庁舎新設及び計画策定の概要を図－４、図－５、図－６に示す。

４－１　海南市における庁舎新設後のまちづくり

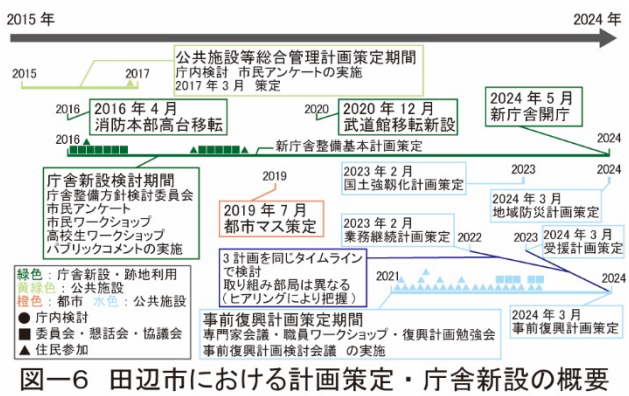
海南市では、懇話会で挙がっていた庁舎跡地の適切な跡地利用の意見をもとに、津波被害に対応した市民交流施設である「海南 nobinos」が建設された。海南 nobinos では津波浸水への対策としてピロティ形式の駐車場の整備や屋上避難のための非常階段の設置などの防災対策が行われている。跡地利用を行っている一方で、中心市街地衰退に対する他の施策は乏しい。海南市では、事前復興計画策定時の市民参加の機会が多い。また、公共施設個別施設計画の策定時に無作為抽出委員参加型の検討委員会が行われている。このように、庁舎移転後の跡地も含め、海南市では市民の意見を丁寧にくみ取り、計画や施策に反映していくことで住民に寄り添ったまちづくりを行っていた。



図―4　海南市における計画策定・庁舎新設の概要



図－5　御坊市における計画策定・庁舎新設の概要



図―6　田辺市における計画策定・庁舎新設の概要

４－２　御坊市における庁舎新設後のまちづくり

御坊市では、庁舎の原位置建て替えの決定後に都市計画マスタープラン・事前復興計画が同時に連携して策定されており、都市計画マスタープランでは平時の際の将来土地利用方針を、事前復興計画では被災後の将来土地利用像が示されている。どちらの計画においても、現在の中心市街地を緩やかに浸水区域外に誘導していく方針が示されている点で整合がとられていた。このように、御坊市では浸水区域内の市庁舎の安全性を確保した上で、2 つの計画の整合をとり、有事及び平時の両方の将来像を示すことで、住民の合意を得ていた。

４－３　田辺市における庁舎新設後のまちづくり

田辺市では、庁舎新設に伴い、駅から連続する用途地域の連続性を確保するために新庁舎及びその周辺敷地の用途地域を商業地域に変更した。このように用途地域の変更を行うことで今後のまちづくりに寄与する可能性がある。また、市街地から離れた位置にあった武道館を浸水区域内の中心市街地に移転新設している。浸水区域内に移転するにあたり、ピロティ構造とすることで防災対策を行い、災害時の拠点となる施設としていた。事前復興計画については市民参加の議論の機会が充実しており、計画内容では被災から復旧･復興までのプロセスが重点的に記載されていた。このように、中心市街地内で庁舎を移転したことにより、中心市街地活性化の施策が充実していた。また、事前復興計画では被災後のプロセスを詳細に示すことで中心市街地をより早く復旧することを目指していた。

５．まとめ

本研究では、南海トラフ巨大地震での被害が想定される和歌山県海南市・御坊市・田辺市を対象とし、庁舎新設のプロセス及び庁舎移転後のまちづくりについて明らかにした。庁舎新設のパターンが異なる 3 自治体において、庁舎新設後の市街地に対する方針や防災についての計画内容に違いがみられた。このような違いは市街地の特性に加え、自治体の行政判断によって生じているため、それぞれの状況に応じた適切な方向性を見出していくことが重要である。

【補注】

(1)　本研究では、都市に関連する行政計画として都市計画マスタープラン・立地適正化計画、防災に関連する行政計画として事前復興計画、公共施設に関連する行政計画として公共施設等総合管理計画・公共施設個別施設計画を取り扱う。

(2)　本研究では、主要公共施設として自治体庁舎・消防署・小学校・中学校・高校・保育施設を取り扱う。また、自治体保有の施設のみを取り扱う。

【参考文献】

1) 金 玟淑･牧 紀男(2023 年),「南海トラフ巨大地震に備えて策定した事前復興計画の類型化と課題に関する研究」,　地域安全学会論文集 No. 43 pp. 67-77

2) 西田 和樹, 金井 純子, 小川 宏樹, 白山 敦子, 中野 晋(2022 年),「南海トラフ巨大地震に備えた自治体の事前復興の取組み状況と地域差分析」, 土木学会論文集 F6(安全防災), Vol. 78 No. 2, pp. I_33-I_42

3) 村上 亮･家田 仁(2018 年),「南海トラフ巨大地震の津波想定地域における「事前復興」の取組実態と課題」, 日本都市計画学会都市計画論文集 Vol. 53 No. 3, pp. 889-896

立地適正化計画における防災指針の記載内容の特徴と要因に関する研究

ー 全国 291 市町村の計画を対象としてー

和歌山大学大学院システム工学研究科　　西村　俊里
和歌山大学システム工学部　　佐久間　康富
和歌山大学システム工学部　　森　友里歌

1.はじめに

1－1．研究背景

人口の急激な減少と高齢化は、特に我が国で注視すべき課題とされている[1]。その対応のため、都市計画では、持続可能な都市形成のために「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えのもと、平成26年8月に「都市再生特別措置法」が改正され、立地適正化計画制度が創設された。

全国の自治体で立地適正化計画の策定が進められ、居住誘導によるコンパクトな都市形成とあわせて、自然災害の頻発・甚大化により、災害に強いまちづくり進めることが必要となった。居住誘導区域内や都市機能誘導区域内における災害リスクを回避・低減するため、令和2年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に記載すべき事項として、「防災指針」に関する事項が位置付けられた。防災指針の作成にあたっては、市町村が抱える災害リスクや人口密度などの都市特性、地域性を考慮する必要がある。一方、防災指針で記載すべき内容の範囲については不明瞭であり、市町村ごとに防災に対する考え方が大きく異なるため、多様な防災指針が作成されている。しかし、多様な防災指針については整理が行われていない。

立地適正化計画は概ね 5 年ごとに必要がある場合は見直しを行うものとされており、令和 7 年をもって法改正に伴う防災指針の作成開始から 5 年が経過する。防災指針を作成する市町村は増加しており[2]、また作成済みの市町村の防災指針の見直しが始まるため、現在までに作成・公表された防災指針の現状を整理し、特徴と要因を明らかにする必要がある。

1－2．目的

本研究では、令和6年3月31日時点で全国の市町村によって作成・公表済みとされている立地適正化計画の291の「防災指針」を対象として、防災指針の記載内容を項目ごとに整理し、防災指針を分類することで記載内容の特徴と要因を明らかにすることを目的とする。

1－3．位置付け

本研究は立地適正化計画の防災指針に関する一連の研究に位置付けられる。馬場ら[3]は居住誘導区域から水害リスクがあるエリアを除外できない場合は、防災指針が果たす役割が大きいことを明らかにした。興津ら[4]は居住誘導区域に災害ハザードエリアが含まれる現状から、安全性の確保の課題を明らかにした。梨本ら[5]はハード対策・避難対策が中心となる既存の対応策をそのまま踏襲すると、防災指針を形骸化させるおそれがあるとしている。七野ら[6]は居住誘導区域に浸水想定区域を含むうえで、国や府県への協力が必要な「河川の護岸整備」や庁内の連携が必要となる「避難設備の整備」などの災害対策を行う自治体が少ないことを明らかにした。

以上のように、本研究は防災指針作成前に立地適正化計画に位置付けられた防災指針から災害ハザードに対しての自治体の考え方を明らかにする既往研究に続くもので、検討項目に着目して全国 291 の防災指針全体の記載内容を整理、要因を明らかにする点に特徴がある。

1－4．方法

令和 6 年 3 月 31 日時点で防災指針を策定している全国の 291 市町村[7]を対象とする。国土交通省が公表している立地適正化計画作成の手引きの「防災指針の検討フロー」[8]（図－1）をもとに、防災指針に検討・記載されている項目の抽出を行い（図－1）、これまでに作成・公表された防災指針の現状を把握した。この結果から、抽出した検討項目（図－1）ごとに検討・記載していない自治体を選定し、その要因について立地適正化計画の担当課や策定当時の担当者に対してインタビュー調査を実施した。

防災指針作成のフロー			抽出した検討項目
	居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出		
	1)災害ハザード情報等の収集、整理 2)災害リスクの高い地域等の抽出 3)地区ごとの防災上の課題の整理	1. 災害ハザード情報等の収集、整理 2. 災害リスクの高い地域等の抽出 3. 地区ごとの防災上の課題の整理	
	防災まちづくり将来像、取組方針の検討		
	1)地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討	4. 防災まちづくりの将来像 5. 地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討	
	具体的な取組、スケジュール、目標値の検討		
	1)防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討 2)取り組みスケジュールと目標値の検討 3)防災指針に関連する制度の活用	6. 防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討 7. 取組スケジュールについて 8. 目標値の検討について	

図－1 防災指針の検討フローと抽出した検討項目
（国土交通省都市局（2024）立地適正化計画手引き【基本編】[8]より筆者作成）

2．防災指針の記載内容の整理

2－1．方法

抽出した検討項目ごとに同様の手続きで検討度合いに関する判断基準（表－1）を作成し、整理を行なった[(1)]。

2－2．項目ごとの記載内容の整理

多くの項目で、年月の経過によって検討度合いが高まることがわかった（表－1、図－2）。しかし、「2-1.リスクの高い地域の抽出」と「6.防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討」では、検討度合いに変化は見られなかった。

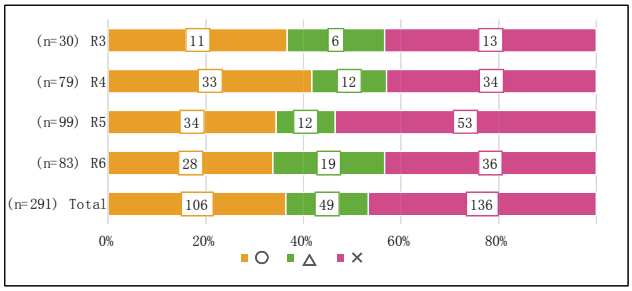
2－3．小括

記載内容を整理し、検討・記載がない要因としての仮説を立てた（表－4）。多くの項目で、年月の経過によって検討度合いが高くなっていることから、作成が早い市町村では先行事例など情報が少ないこと、防災指針の作成経緯などが背景にあると考える。また、市町村の考えで意図的に記載されなかった項

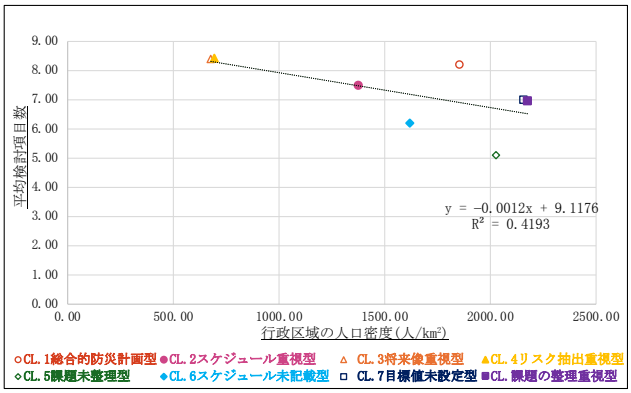
目も伺えた。一方で、先行文献で述べられているように、情報の少なさもあり、防災指針の作成に苦慮していると考えられる項目も見られた。特に、「2-1.リスクの高い地域の抽出」と「6.防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討」に関しては、検討・記載がない市町村が一定の割合で存在し、その検討度合いもばらつきが見られたことから、市町村の意図や検討・記載が難しい項目であると考える。

表－１ 検討度合いに関する判断基準（リスクの高い地域）

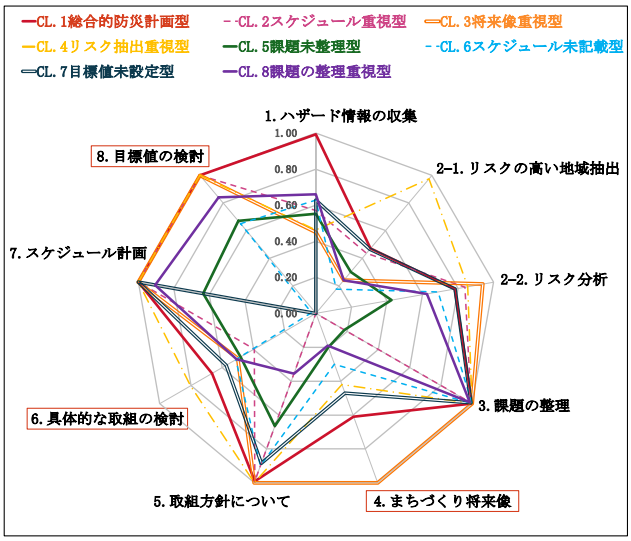
2. 災害リスクの高い地域等の抽出
〈2-1. リスクの高い地域の抽出〉 ・リスクの高い地域を具体的に地図情報（図）で表記している…2 ・リスクの高い地域を表記している…1 ・リスクの高い地域を表記していない…0
＊リスクの高い地域について「具体的にリスクの高い場所や地域を示しているか」で判断 ＊リスクの高い地域の定義付けのみを行っている場合は「1」とする ＊リスクの高い地域の言及・記載はあるものの、その場所を特定できない場合は「0」とする



図－２ 策定年と抽出結果（リスクの高い地域）



図－３ 平均検討項目数と人口密度の関係



図－４ 類型ごとの記載状況

３．全国の市町村の分類と特徴

３－１．分類の要素と手法

防災指針検討フロー（図－１）から抽出した検討項目（図－１）および判断基準を分類の要素とし、この要素を用いてクラスター分析を行った。項目ごとに点数の最大値が異なるため、項目ごとの判断基準をもとに点数化を行い、クラスター分析には標準化した標準得点を用いることで項目ごとの重みを均一にした。分析にはRStudioR（言語）を使用し、階層クラスター分析のWard法（ユークリッド距離）を用いた。平均検討項目数[*1]とは、検討度合いに関わらず、検討を行っている検討項目の数の平均値を算出したものである。

３－２．各類型の特徴

クラスター分析の結果、８つの類型に分けることができた。CL.1は、全ての項目に関して高い点数で検討を行っているバランスの取れたCLである。CL.2は、多くの項目の検討を行う一方で、まちづくり将来像や具体的な取り組みの検討が少ない点に特徴がある。都市情報に関しては、人口密度が他のCLと比べて高いことに特徴がある。CL.3の最大の特徴は、防災まちづくり将来像をすべての市町村で検討・記載していることにある。CL.4は、リスクの高い地域抽出の検討度合いが非常に高い点に特徴がある。CL.5は、すべての項目で検討度合いが低いことに特徴がある。約半数が北海道地方であり人口密度が低い。CL.6はスケジュール計画を行なっていない点、CL.7は目標値の設定を行なっていない点に特徴がある。CL.8は、課題の整理の検討度合いが非常に高い点に特徴がある。

３－３．小括

類型ごとに都市情報[2]とともに整理を行なった結果、防災指針の記載内容と人口密度などの都市情報に関係が見られた[3]（図－３）。また、図－４に示す全８類型の項目ごとの記載内容から、「4.防災まちづくりの将来像」、「6.防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討」、「8.目標値の検討」の３つの項目が類型の違いが生まれる項目であることがわかった。

表－２ CLごとの平均検討項目数[*1]と都市情報の関係

類型名	自治体数	平均検討項目数[*1]	平均行政区域面積(km²)	平均人口(人)	人口密度(人/km²)	昼夜間人口割合	特徴
CL.1総合的防災計画型	62	8.2	235.45	103,331	438.87	95.40	全ての項目で検討を行っているバランスの取れたCL
CL.2スケジュール重視型	62	7.5	239.14	151,438	633.26	97.81	まちづくり将来像や具体的な取り組みの検討が少ない
CL.3将来像重視型	33	8.4	357.01	137,011	383.77	97.79	防災まちづくり将来像をすべての市町村で検討・記載
CL.4リスク抽出型	38	8.4	354.16	120,868	341.28	98.22	リスクの高い地域抽出の検討度合いが非常に高い
CL.5課題未整理型	15	5.8	291.14	58,468	200.24	94.03	すべての項目で検討度合いが低い
CL.6スケジュール未記載型	20	6.3	280.04	192,318	686.76	97.30	スケジュール計画の検討・記載を行なっていない
CL.7目標値未設定型	30	6.9	328.23	150,455	458.39	97.39	目標値の設定を行なっていない型
CL.8課題の整理重視型	31	7.0	158.90	75,475	474.99	92.53	課題の整理の検討度合いが非常に高い

４．防災指針策定の経緯と記載内容の要因

４－１．インタビュー調査による要因

記載内容の要因を明らかにするため、インタビュー調査を実施した（表－３）。調査対象の選定理由は、抽出した検討項目ごとに記載がない計画であることとし、記載がない理由と記載できた理由についてインタビューを行なった。

O 市では、立地適正化計画の作成途中で法改正があり、国の担当者と協議し、防災指針の対応部分を設けるかたちで作成したことが要因であることがわかった。K_1 市では、市内での災害リスクが一律であることや目標値の設定について防災に関する目標を数値化することが難しいことが要因であることがわかった。T 町は、面積が小さいことや災害ハザードが全域に広がることが要因であることがわかった。具体的な取り組みの検討には河川管理者が異なり国や府に別の計画があるため、町の計画で記載できる施策が限られることも要因の一つとしている。K_2 市は、実際に発生した災害に対応するために早急に対応することを目的としていたことが要因であった。S 市は、プロポーザル方式によって市とマッチしたコンサルタントを選定できたことが検討・記載の要因であるとしている。K 町では、他市町と同様に管理者の違いや委託業者の影響などが要因となることがわかった。

４－２．小括

多くの市町村で、先行事例が少ないことや策定途中での法改正など策定の経緯に要因があることがわかった。制度化の初期であったため、国の方針が未確定など探りながらの作成となったことも要因の一つである。また、作成の経緯として都市計画マスタープランの改定に伴う立地適正化計画の改定や作成であり、防災指針そのものの作成はあまり目的とされないこともわかった。第２章で明らかとなった、年月の経過に伴わず検討度合いが一定で変化がない項目の要因も明らかになった。

「2-1.リスクの高い地域の抽出」では、行政区域面積が小さいことや災害ハザードが全域に広がるなどの地域性や個人の土地で災害リスクを示すことで不安を煽ることを避ける考えがあることがわかった。「6.防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討」では、河川の管理者が国や都道府県であり、事業主体が異なるため、市町村が作成する防災指針の記載が難しいことが要因となっていた。

表－３ インタビュー調査の概要と抽出結果

市町村名		O市	K_1市	T町	K_2市	S市	K町
調査概要	対象	都市計画課1名	都市政策課1名	作成当時の担当者1名 産業建設課3名	都市計画課2名	策定当時の担当者1名	まちづくり計画課2名
調査概要	調査日時	R6/12/25	R6/11/20	R6/12/13	R6/10/17	R6/12/16	R6/12/16
調査概要	調査方法	電話	対面	対面	対面	対面	対面
類型名		CL. 5	CL. 7	CL. 8	CL. 5	CL. 4	CL. 1
防災指針の公表年月（年/月）		R4/1	R4/3	R3/3	R5/3	R4/6	R4/3
調査概要	1. 災害ハザード情報等の収集、整理	○	○	○	○	○	○
調査概要	2-1. リスクの高い地域等の抽出	○	×	×	○	○	○
調査概要	2-2. リスク分析について	○	○	○	×	○	○
調査概要	3. 地区ごとの防災上の課題の整理	×	○	○	○	○	○
調査概要	4. 防災まちづくり将来像	×	×	×	×	×	○
調査概要	5. 地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討	×	○	○	○	○	○
調査概要	6. 防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討	×	○	○	○	○	○
調査概要	7. 取組スケジュールについて	×	○	○	○	○	○
調査概要	8. 目標値の検討について	×	×	○	○	○	○

表－４ インタビュー結果による検討・記載がない要因

検討項目	検討・記載がない要因についての仮説	インタビュー結果による検討・記載がない要因
1. 災害ハザード情報等の収集、整理	－	ハザードマップの作成が行われていないこと(K町)。災害ハザード等で個人の土地に色を塗ることへの抵抗感などの市町村の考え方（K_2市、K町）
2-1. リスクの高い地域の抽出	居住誘導区域の広い範囲に災害リスクが存在し、特定の地域をリスクの高さでランク付けすることが難しいこと。災害を予測することは難しく、リスクが高い基準やその根拠、抽出した地域以外での災害の発生も考えられるため。	行政区域面積が小さいことや洪水ハザードが行政区域全域に広がり、全ての場所で危険であるため、ランク付けしても意味がないこと(K_1市、T町)。地震などの災害の発生箇所と時期、その被害度を予測することが難しいこと(T町)。
2-2. リスク分析について	法改正後の防災指針の作成経緯や情報収集の困難さ、防災だけでなくGISなどの専門的な知識を有した人材不足など。	ハザード情報の妥当性や地域住民などの土地に災害ハザードで色を塗ることで住民の不安を煽ることや地価変動などを避けたいなどの市町村の考え方(K_2市、K町)。
3. 地区ごとの防災上の課題の整理	作成時期が早く、先行事例などが少ないこと。また、課題の記載がない一方で、取組方針や取組施策などの記載は充実しており、市町村の防災指針への考え方が影響していること。	立地適正化計画の作成途中で法改正に伴う防災指針の記載義務が発生し、防災指針を新たに位置付ける時間がなかったこと(O市)。作成時に公表されていた先行事例がほとんどなかったこと(O市)。防災指針の制度化初期であるため国の方針が定まっていなかったこと(O市)。
4. 防災まちづくりの将来像	防災指針の検討項目の中では優先度が低い、あるいは検討が難しい項目であること。	防災まちづくりについては都市マスに位置づけがあるため立地適正化計画にはより具体な取組方針を記載(K_1市)。検討が難しいこと(K_1市)。実際に発生した災害に対応することを目的として公表し、完全版でないこと(K_2市)。
5. 地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討	4. 防災まちづくりの将来像、6. 具体的な取組の検討と重なる部分があり、取組方針を明確に位置付ける必要がないと判断されたこと。	立地適正化計画の作成途中で法改正に伴う防災指針の記載義務が発生し、防災指針を新たに位置付ける時間がなかったこと(O市)。作成時に公表されていた先行事例がほとんどなかったこと(O市)。防災指針の制度化初期であるため国の方針が定まっていなかったこと(O市)。
6. 防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討	立地適正化計画の作成・見直し途中に法改正で防災指針が必要になったなどの、防災指針の作成経緯。地域住民や関係機関などとの合意形成やコスト面なども踏まえた取組の実現可能性など。	防災指針作成前から他の防災計画などで対策事業などの具体的な取組を行なっていなかったこと(K_1市)。河川などの管理者が異なり、国や都道府県の計画が別で存在することで、市町村の計画で記載できる施策は限られてしまうこと(T町、S市、K町)。
7. 取組スケジュールについて	取組の事業主体の違いや住民などの合意形成などによって事業ごとにスケジュールを確定することが難しいこと。防災指針作成にあたっての新規事業の見通しが未定であること。柔軟なスケジュール対応を可能にすること。	国や都道府県などの取組の事業主体の違いによって事業ごとにスケジュールを確定することが難しいこと。防災指針を位置付ける時間がなかったこと(O市)。国の方針が定まっていなかったこと(O市)。
8. 目標値の検討について	防災について定量的に評価することが難しいこと。また、スケジュール同様、防災に関する事業は、主体の違いや合意形成、予算の確保など様々な要素が複雑であり不確定要素が多いこと。	防災について数値化し定量的に評価することが難しいこと(K_1市)。ソフト面での取組では特に数値で評価することが難しいこと(K_1市)。防災指針を位置付ける時間がなかったこと(O市)。国の方針が定まっていなかったこと(O市)。

＊下線は仮説と同じ要因、赤字は仮説とは異なる要因を示す

５．まとめ

５－１．結論

本研究では、防災指針の検討項目に着目し、検討の有無や検討内容を整理することで、その検討状況にばらつきがあることとその要因を明らかにした。

第 2 章では、立地適正化計画作成の手引きから抽出した検討項目に着目し、その傾向を明らかにした。年月の経過で検討・記載が増加するものの、「2-1.リスクの高い地域の抽出」や「6.防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討」の項目では、変化せず、防災指針で記載内容に違いが生まれることがわかった。

第 3 章では、全国 291 市町村の防災指針を類型化し、人口密度などの都市情報と防災指針の記載内容と人口密度などが関係していることが明らかとなった。また、「4.防災まちづくりの将来像」、「6.防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討」、「8.目標値の検討」の 3 つの項目が類型の違いになる項目であることが明らかとなった。

第 4 章では、検討項目を検討・記載していない要因について立地適正化計画の担当課や策定当時の担当者にインタビュー調査を実施した。防災指針の検討に影響を与える要因は次のとおりである。

・策定経緯による要因
・コンサルタントなどの委託業者の影響
・市町村が抱える災害リスクや都市特性、地域性
・市町村ごとの防災に対する考え方

特に、策定経緯による要因に関して、立地適正化計画の作成時期と防災指針が位置付けられた法改正の時期が重なり、国の方針が十分に定まっていないこと、先行事例などの情報の少なさ、作成にかける時間が少ないことなどが含まれ、防災指針の検討に影響を与える要素であると言える。

５－２．考察

自治体ごとの考えがあるため、全ての項目の検討・記載を義務付けることは難しく、市町村の判断に委ねるしかない現状となっており、市町村の自然災害への対応の程度にはばらつきがあるといわざるを得ない。災害リスクを地域住民に公表することを控えたいなどの市町村の考えは防災の基本的な考え方である災害リスクの把握と相反し、防災指針の検討に影響を与えていることがわかる。防災指針は居住誘導区域内や都市機能誘導区域に残存する災害リスクを回避・低減するためであり、必要な防災・減災対策を計画的に実施することが必要である。計画的かつ具体的な取組に関しての項目や、実際に生活する地域住民や土地の所有者、開発者に災害リスクを周知させる項目は検討のみでなく、記載する必要がある項目であり、広くわかりやすく周知させるためにも図表などを用いた検討度合いの高い記載を行う必要がある。加えて、検討・記載していない理由が「検討が難しい」という回答もあったため、事例集の作成などを通じて作成の支援を継続的に行う必要がある。

作成時期が初期であり、法改正から国の方針が固まっていない状況で公表に至った自治体があることなどから、今後も防災指針の検討状況に関して継続的に調査を行なっていく必要がある。

【謝辞】

本調査にご協力いただいた各市町職員の皆様に、心よりお礼申し上げます。

【補注】

(1) 記載内容を整理した全国 291 市町村の立地適正化計画は、令和 6 年 10 月 13 日時点に市町村の HP で公表されているものとする。
(2) 人口に関しては令和 2 年国勢調査[9]、行政区域面積に関しては令和 4 年全国都道府県市区町村別面積調[10]、昼夜間人口割合に関しては令和 2 年国勢調査[11]を参考とした。
(3) 北海道地方の市町村について行政区域面積が非常に大きく人口密度に大きく影響を与えることから除外し分析を行なった。

【参考文献】

1) 総務省, 情報通信白書令和 3 年版, https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/r03/pdf/n3000000.pdf（最終閲覧 2025.1）
2) 国土交通省九州地方整備局 (2023), 防災指針の検討に関する事例集, https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001487324.pdf, p.1（最終閲覧 2025.1）
3) 馬場美智子・岡井有佳・喜多孝輔 (2024), 「水害リスクを考慮した居住誘導区域の設定と防災指針の策定に関する研究」, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 59, No. 3, pp. 900-907
4) 興津舜也・金光香保子・浅野聡, 「立地適正化計画の居住誘導区域の設定における災害ハザードエリアの取り扱いに関する現状と課題」, 日本建築学会技術報告集, Vol. 27, No. 66, pp. 937-942
5) 梨本丈一郎・松川寿也・中出文平 (2022), 「居住誘導浸水想定区域の市街地特性の評価と対応策に関する研究−地方都市圏の居住誘導浸水想定区域を対象として−」, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 57, No. 3, pp. 768-775
6) 七野司・土井海志・横田隆司・伊丹絵美子・飯田匡 (2022), 「水害対策からみた立地適正化計画の策定経緯における合意形成について−近畿地方の自治体への調査結果から−」, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 57, No. 3, pp. 776-783
7) 国土交通省, 立地適正化計画の作成状況（令和 6 年 3 月版）, https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001757148.pdf（最終閲覧 2024.7）
8) 国土交通省, 立地適正化計画作成の手引き（令和 2 年 9 月版）, https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001379331.pdf, p.117（最終閲覧 2025.1）
9) 政府の総合窓口（e-Stat）, 国勢調査（総務省）, 「国勢調査　人口等基本集計(R2)」,https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2020/index.html（最終閲覧 2025.1）
10) 国土交通省　国土地理院, 令和 4 年全国都道府県市区町村別面積調（7 月 1 日時点）, https://www.gsi.go.jp/KOKUJYOHO/MENCHO/backnumber/GSI-menseki20220701.pdf（最終閲覧 2025.1）
11) 政府の総合窓口（e-Stat）, 国勢調査（総務省）, 「国勢調査　従業地・通学地による人口・就業状態等集計」,https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2020/index.html（最終閲覧 2025.1）

アンコール遺跡周辺地域の移住と再定住地の環境に関する調査・研究

関西学院大学大学院理工学研究科　　川口　桃佳
関西学院大学大学院理工学研究科　　松村　茂久

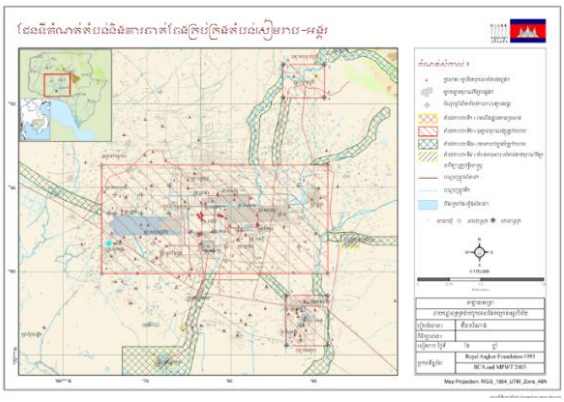
１．はじめに

世界遺産として知られるカンボジアのアンコール遺跡周辺地域では、世界遺産登録前から何世帯にもわたり人々が暮らしてきた。1992 年に世界遺産に登録されたことを契機に就業機会が増えたことから、他の州から流入する住民が増加し、また以前から住んでいた住民の結婚や出産により家族が増えたことで村の規模が拡大している。遺跡周辺の村では建物の増築が禁止されているが、人口増加に伴う違法な住居の建設や不法居住者が年々増加していたことから、2022 年にカンボジア国政府は、2004 年以降アンコール遺跡周辺地域に移住した約一万世帯（シェムリアップ川沿いの住民も含む）を対象に、遺跡群の保護を目的としてアンコール考古学公園外への移住を求めた[1)]。移住先として政府が準備したのは、シェムリアップ市中心部から 40 ㎞程離れたシェムリアップ州ルンタエク・テチョ・セン市ルンタエク開発地区とシェムリアップ州アンコールトム郡パクスネン地区であった。アンコール遺跡の保護を目的とした政策について、不法居住問題への対応、移住後の政策支援、インフラ開発等の問題が明らかにされている一方で、人々の生活に着目した、移住後の住居形式の実態や居住環境の変化について論述した研究はまだない。再定住地の生活環境改善と今後さらに開発事業を進めていくためには、生活者の視点から再定住地の現状把握と課題を明らかにする必要があると考える。

そこで本研究では、ルンタエク開発地区を対象地域として、アンコール遺跡周辺地域から移住した住民の住居と居住環境の変化に着目し、ルンタエク開発地域の現状把握と課題を明らかにすることを目的とする。住居形式の変化と住空間がどのような変遷を遂げているかを明らかにすることは、今後の住宅政策事業という観点に役立つと考える。また、居住環境を明らかにすることは、今後再定住地を開発していくうえでの基礎資料になると考える。

２．　対象地域の概要

本研究では、移住の対象となったアンコール考古学公園の保護区ゾーン 1 とゾーン 2、シェムリアップの川沿い地域（図 1 の赤斜線で囲まれたエリア）をアンコール遺跡周辺地域とする。総面積は 401km^2 で 112 の村が存在しており、人口約 12.5 万人である[1)]。世界文化遺産には 5 つの保護区が設定されており、ゾーン 1 は最も重要な遺跡や陣があり、最も高いレベルの保護が求められる地域である。ゾーン 2 は、ゾーン 1 の緩衝地帯で、高いレベルの保護が求められる地域である[2)]。1992 年にアンコール遺跡が世界遺産に登録されて以来、多くの遺跡群を分布するシェムリアップ州は一年を通して多くの観光客で賑わってきた[3)]。外国人観光客の増加に伴い、仕事を求めて他の州からアンコール遺跡周辺地域へ流入する人々が増加している。アンコール遺跡周辺地域では、新たな家屋の建設が認められていないにもかかわらず、人口増加に伴う、住居の違法建設が問題視されている。



図－１　アンコール保護区マップ（出典：カンボジア国 APSARA 国家機構）

移住後の再定住地について、本研究では、シェムリアップ州ルンタエク・テチョ・セン市ルンタエク開発地区を対象地域とする。ルンタエク・テチョ・セン市は、2024 年 1 月 11 日に、カンボジア国政府によって新たに設立されたシェムリアップ州の都市で、シェムリアップ市から 37 ㎞に位置する。ルンタエク開発地区は、バンテアイ・スレイ郡の一部であった Sangkat Runta Ek とプラサト・バコーン郡の一部であった Sangkat Ballang の二つのコミューンから成る、総面積 124.77km^2 の地域である。移住世帯は約 6600 世帯であり、移住に伴い 20m×30m の土地が提供される。しかし、無住のまま放置されている土地や家屋が散見されるため、土地を所有していながらも集落内に居住していないケースもあると考えられる。

図－２　ルンタエク開発地区（Google Earth より）

３．調査方法

本研究で検証する仮説は以下の通りである。

① 再定住地が従前地区やシェムリアップ市中心部から遠方にあることで、就労継続が困難もしくは収入が減少した。

② 再定住地における雇用機会の欠如と引っ越しの初期費用、住宅ローン等の様々な負担から、居住者の定住意識が低い。

③ 住居形式の変化から、高床式住居ならではの伝統的な交流の場を失った。

④ 移住地の割り当て過程において、従前地区で築き上げてきたコミュニティに配慮がされていないことから、地域コミュニティが希薄化した。

これらの仮説を基に、本研究では、建築材料の違いと住居と外部空間のつながりに着目をして住居形式を分類し、半屋外空間での人々の行為と、そこでのコミュニティの関係性について調査を行う。居住環境においては、就労継続と収入の変化、医療・教育関連施設や買い物の利便性、従前地区で築き上げてきたコミュニティの有無について着目し、人々の生活とそれを取り巻く環境について把握する。

具体的な調査方法は以下の通りである。

移住前の住居形式及び居住環境については、文献調査で情報を取集し、関係者にヒアリング調査を行うことで情報を整理する。

移住後の住居形式については、実際にそこで生活する人々の家を訪問し、形式別に分類をする。また半屋外空間の利用方法を観察調査、ヒアリング調査し、こうした空間が、住居とコミュニティのつながりにどのような影響を与えているのかを考察する。次に、居住環境について、居住者とルンタエク･テチョ･セン市へヒアリング調査を行う。特に居住者へのヒアリング調査では、仕事と収入の変化・医療施設と学校・買い物の利便性・近隣住民とのつながりといった観点から、生活実態を把握する。また居住環境の評価と定住意識を把握するために、移住後に感じた良かった点と悪かった点についてヒアリング調査を行う。今後も住み続けたいか、他の地域への移住を希望するかについても尋ねる。

４．調査結果

（1）移住前の住居形式について

Khmer habitat interpretation center の資料によると、アンコール遺跡周辺地域では、アンコール時代から続くクメール様式の高床式住居が一般的であることが分かった。また、高床式住居は屋根の形状によって、The Peth House・The Rong Doeung House ・The Rong Dorl house ・The Rong or Kantaing house（この二つは内部空間の配置が異なる）・The Khmer or Koeung house の 5 種類に分類される。この住居形式が広く分布している理由は、カンボジアの気候に適していることに加え、昔から住民の多くが農畜産業に従事している点が挙げられる。高床にすることで、気温の下がらない夜でも快適に過ごすことができ、雨季の間に振る大雨から浸水を避けることが可能になる。床下空間で、田畑を耕すための牛や水牛、家畜を飼育している家庭も多い[4)]。日中、働きに出ていないお年寄りや子ども、女性は、高床の下で家事、子守り、家庭内労働及び近隣住民と団欒しながら過ごしている[4)]。床下空間は、私有地ながらも、近隣住民同士が集まって気軽にコミュニケーションをはかることのできる伝統的な交流の場となっており、近隣住民同士の共有空間に近い役割を果たしている。しかし近年では、コンクリートを用いた住居の増加や新しい建築技術と伝統的な住居様式との融合が進んでおり、住居形態に変化がみられる。アンコール遺跡周辺地域では開発規制が設けられているにもかかわらず、コンクリートを用いた住居が確認される事例もある。

写真－1 アンコール遺跡周辺地域の住居（2024 年 9 月 1 日撮影）

（2）移住前の居住環境について

移住した 25 世帯を対象に以前の仕事と現在の仕事についてヒアリング調査を行った。移住前に職業に従事していたものは 35 人で、その内訳は露天商が 6 人、大工が 6 人、パサープが 4 人、軍隊が 4 人などの順に多く、軍隊を除いた多くの人々がシェムリアップ市中心部や遺跡周辺地域で仕事に就いていることが分かった。軍隊を除いた職業についてはインフォーマルセクターの可能性が考えられ、露天商はその代表例である。International labor organization（以下 ILO）の 2019 年の調査より、カンボジアの労働者の 88.3%がインフォーマルセクターに従事していることが確認できた。カンボジア観光省より、コロナ禍を除いて、2004 年以降、観光客が増加し続けていることが分かった[3)]。特にシェムリアップ市内では、観光地化によって新たな雇用機会と現金収入をもたらしており、観光関連産業の増加が明らかである。これらの調査結果とヒアリング調査から、アンコール遺跡周辺地域では観光業に関連したインフォーマルセクターが多いことが推測される。

（3）移住後の住居形式について

現地調査では 20 軒の住居を見学し、そのうち 6 軒が店舗併用住宅であった。建築材料の違いに着目し、①木材を基調とした住居（高床式住居）：1 軒、②トタン板や防水シートで覆われた住居（仮設的住居）：7 軒、③コンクリートやレンガを基調とした住居：11 軒の 3 つに分類した[5)]。住民を対象とした、住居に関するヒアリング調査では、「建築

費用の高さ」が不満点として挙げられた。建築費用の高さを不満に感じながらも、最も多く見られたのはコンクリートを用いた住居であったことから、多くの住民が恒久的な住居を求めていることが示唆される。このことから、現在既にみられるコンクリートを用いた住居への移行が進んでいくと推測できる。ルンタエク開発地区では、①の住居形式がほとんど見られず、伝統的な交流の場が失われたことが分かる。

写真－２　②の住居形式（2024 年 8 月 30 日撮影）

写真－３　③の住居形式（2024 年 8 月 30 日撮影）

次に、住居と外部空間のつながり及び半屋外空間の利用方法に着目し、半屋外空間をもつタイプと閉鎖タイプに分類する。半屋外空間をもつタイプの特徴として、屋根のみを延長することで住空間を外部へ拡張し、ベンチやテーブル、ハンモックなどを設置して、家族が団欒したり、食事をしたり、近隣住民集まる等さまざまな用途で利用されている点が挙げられる。このタイプは特に店舗併用住宅に多く見られた。閉鎖タイプの特徴として、柵や堀で敷地全体を囲い、外から中の様子が目視できない構造を持つことが挙げられる。風通しは悪いが、防犯性が高く、私的空間を確保した設計となっていた。防犯対策や西洋風の住宅への憧、プライベート空間を重視する傾向が高まっていることから、このタイプの住居が今後さらに増加していくことが推測できる。近年、防犯意識の高まりや西洋風住宅への憧れ、プライバシー空間を重視した傾向があることから、閉鎖されたタイプの住居が今後さらに増加していくことが予測される。

写真－４、写真－５　半屋外空間での人々の交流（2024 年 8 月 31 日撮影）

（4）移住後の居住環境について

25 世帯を対象に、現在の仕事と収入の変化についてヒアリング調査を行った。移住後に職商に従事しているものは 27 人で、職業に変化がみられなかったのは 21 人で、変化があったのは 6 人であった。収入の変化については、25 世帯中 1 世帯が増加した、14 世帯が減少した、4 世帯が変化なし､6 世帯が不明（収入の変化を把握していない:2 世帯、退職金で生活している：4 世帯）であった。アンコール遺跡周辺地域やシェムリアップ市中心部から遠方にあるルンタエク開発地区への移住は、観光業に関連したインフォーマルセクターの収入や就労継続の問題へ影響を与えた。これらの調査の結果から、日中はシェムリアップ市内まで働きに出ている人が多いことが明らかとなった。またルンタエク・テチョ・セン市へのヒアリング調査により、同地区では農業の発展を目指し、農業を主たる生計手段として推進していることが判明した。しかし、ルンタエク・テチョ・セン市には赤土が広がっており、農作物を育てることが困難であることや、農業に関する知識や技術の不足といった課題も指摘されている。このような状況から、居住者が農業によって安定的に生計を立てていくことには困難が伴う可能性がある。

一方で、医療・教育関連施設や買い物の利便性については、シェムリアップ市内まで行かずとも、ルンタエク開発地区である程度の生活が可能であることが分かった。同地区には保健センターや総合病院等の医療施設が整備されており､ID Poor カードレベル 1 の所有者は無料で診察が受けることができる。教育施設としては、公立の小学校 2 校、中学校 1 校、高校 1 校があるが、中学生以上の中退率が高く、問題視されている。また、日用品や食品の購入については、移動式屋台を利用する人が多い傾向にあることが分かった。また、同地区内に市場があり、そこでは居住者が時間に縛られることなく買い物をすることが可能である。

写真－６　ルンタエク開発地区マスタープラン（2024 年 8 月 31 日）

次に、移住地の割り当て過程において、従前地区で築き上げてきたコミュニティが崩壊していないかを調査するため、「近所の人たちと交流があるか」「同じ村だった人は近くに住んでいるのか」という質問項目を設定し、聞き取り調査を行った。地域コミュニティに関するヒアリング調査

の結果は以下の通りである。13 世帯が「深い交流がある」または「交流がある」、3 世帯が「挨拶程度の関りがある」、8 世帯は「全く交流がない」と回答した。交流があると回答した 13 世帯では、「元々同じ村だった人が近所に集まっている」「元々別の村だった人たちが集まったが、敷地内で売店や飲食店を営んでおり、地域住民と日常的に交流する機会が多い」といった理由が挙げられた。一方、交流がないと回答した 8 世帯では、「別の村から移住してきた人たちが集まっている」「日中は働きに出ている人が多い・近所にあまり人が住んでいない」といった理由が示された。

また、居住者の居住環境に対する評価と定住意識についてヒアリング調査を行い、移住後の課題として、「雇用機会の減少」「収入の変化」「移住の初期費用」「交通費」といった経済的かつ立地に関する問題が挙げられた。一方で、定住意識については、23 世帯が定住希望、1 世帯が移住希望、1 世帯が分からないと回答した。定住を希望する主なとしては、「土地の所有権が得られたため」「土地を自由に活用でき、子どもたちに継承できるため」「新鮮な空気や山などの自然に恵まれているため」といった点が挙げられた。さらに、ルンタエク・テチョ・セン市へのヒアリング調査より、移住者は土地の所有権を取得してから 5 年後に、その土地を売却することが可能であることが判明した。これらの調査結果より、表面的には定住意識が高いが、将来的に従前地区に戻る可能性や、土地を売却して別の地域へ移動する可能性が考えられる。

5．考察・まとめ

本研究で得られた知見と考察について以下にまとめる。

軍隊等の公務員を除いた職業に従事している人々は、移住による収入および仕事への影響がみられることが明らかとなった。特に、従前地区やシェムリアップ市中心部まで出勤する場合、アクセスの悪いルンタエク開発地区では、交通費の増加や長時間の移動といった負担が生じている。このような状況下は、就労継続の難しさや、収入の減少といった問題を引き起こしている。就労継続や雇用機会の欠如等の問題が挙げられた一方で、人々の定住意識は高いことが明らかになった。土地の所有権獲得や土地を自由に活用できること、自然環境が従前地区に比べて改善されたという認識が、住民の定住意識を高める要因に作用していると考えられる。しかし、再定住地における雇用機会の不足は深刻な課題であり、集落全体としての持続可能な生計手段の確保や、同地区内での雇用創出に向けた取り組みが必要である。また、移住者は土地を取得してから 5 年後にその土地を売却する権利が与えられていることから、現時点では定住意識が高くみられるものの、将来的に従前地区へ戻る、あるいは別の地域へ移住する可能性も否定できない。

次に、アンコール遺跡周辺地域とルンタエク開発地区の住居形式を比較することで、伝統的な交流の場が失われていることが明らかとなった。ルンタエク開発地区では、コンクリートを用いた住居が好まれていること明らかとなった。屋根のみを延長した半屋外空間が、近隣住民同士がコミュニケーションを形成する役割を担っており、伝統的な交流の場と似た性質を持っていると考えられる。住居形式が変化していることは、移住による影響ではなく、近代化やグローバル化が個人の生活、住宅の機能性に影響を与えたことが要因であると考えられる。図面を所有している家庭がほとんどいなかったことから、建築材料の違いといった外観的な違いのみで調査をしたため、今後の研究課題として、住居の図面を描き起こし、住居形式について未解明な部分を明らかにしていく必要があると考える。

移住地の割り当て過程において、従前地区のコミュニティに配慮されていたかどうかは集落によって差が見られた。抽選作業によって土地が割り振られたため、従前のコミュニティが途切れたケースもあることが判明した。短期間の調査ではコミュニティについて未解明な部分が多く、今後の課題とする。

参考文献

1）APSARA 機構、Home-APSARA National Authority、英語、https://apsaraauthority.gov.kh/our-work/community-sustainable-development/、2024 年 11 月 30 日入手
2）CHEA Seavmey（2023 年）「アンコール遺跡周辺の土地に関する占有をめぐる問題 - アンコール遺跡のゾーン 1・2 - 」、ICD news： 法務省法務総合研究所国際協力部報 / 法務省法務総合研究所国際協力部 編、第 97 号、p.5 から p.18 参考、大阪：法務省法務総合研究所国際協力部
3）カンボジア観光省・国立観光研究所観光統計部、Tourist Statistics Report September 2021、英語、https://www.nagacorp.com/eng/ir/tourism/tourism_statistics_202109.pdf、2024 年 11 月 30 日入手
4）今田治宏、江口千奈美、中川武、後藤春彦（2006 年）「アンコール遺跡周辺の農村地域の生活実態と住居形態 - カンボジア，アンコールクラウ村中心部集落を事例にして - 」、日本建築学会計画系論文集、71 巻 602 号、p.97 から p.103、日本建築学会
5）河本順子、シツテイワン・ソムチット、吉田勝行（2004 年）「ラオス中部における農山村住宅の形態変遷」、日本建築学会計画系論文集、69 巻 577 号、p.89 から p.96、日本建築学会

神戸市の市街化調整区域における開発規制の緩和による移住促進に関する研究

大阪公立大学大学院工学研究科　福本　雄大
大阪公立大学大学院工学研究科　高木　悠里
大阪公立大学大学院工学研究科　嘉名　光市

1．はじめに

1－1 研究背景

我が国では少子高齢化により持続可能なまちづくりに課題を抱える農村集落が増加している。特に都市部近辺で市街化調整区域（以下、調整区域）に指定されている集落では開発が規制され移住促進が困難であり、空家や耕作放棄地の増加、地域の担い手の減少といった問題が発生している。そこで2000年に都市計画法（以下、法）が改正され、立地基準の緩和により一定の開発が可能になった。

神戸市では1996年より農村環境の保全のために「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（以下、共生ゾーン条例）」を施行し、調整区域に指定されている農村集落において「人と自然との共生ゾーン（以下、共生ゾーン）」を指定している。共生ゾーンでは計画的な土地利用や、集落単位での里づくり協議会による「里づくり計画」の作成等が行われており、2015年以降は移住促進のために立地基準の緩和や移住施策、共生ゾーン条例に基づく土地利用規制の緩和も行っており、近年は移住者が増加している。

1－2 研究の目的

本研究では神戸市の調整区域における開発規制の緩和と移住施策の経緯や実績を調査し、移住の実態を明らかにすることを目的とする。そして、これらの取り組みによる移住促進の要因を考察し、日本の原風景と資源を有する農村集落を存続させるための今後のまちづくりの一助とする。

1－3 研究の方法

まず、法34条各号の運用状況と移住施策の取り組み状況の整理から近畿大都市圏[1]内で神戸市を位置づけた（2章）。次に神戸市の開発規制状況に関して、共生ゾーン条例に基づく土地利用基準について整理した後、規制緩和の変遷と建築実績を行政へのヒアリングにより調査し、分析した（3章）。そして、移住施策の経緯と実績を行政へのヒアリングにより調査し、移住者へのインタビューから移住の事例を把握した（4章）。最後に、調査結果より神戸市の取り組み効果と移住促進の要因を考察した（5章）。

1－4 研究の位置づけ

調整区域の土地利用に関する研究では、田中[1]は土地利用規制緩和に伴う開発・建築許可の実態と制度を評価し、山口[2]は人口動態に着目し、規制緩和区域における開発可能性を考察した。そして、李ら[3]は神戸市の調整区域において「里づくり計画」の策定・更新状況から土地利用実態を明らかにした。そして調整区域における移住に関する研究では、黒木ら[4]は福岡市における区域指定型制度を中心とした定住化促進の制度の実態と効果を明らかにし、森河ら[5]は近江八幡市を対象に新規住宅地に移住した人の視点から住環境に求める要素を把握した。

以上より、本研究は神戸市における開発規制の緩和と移住施策の観点から移住の実態を明らかにする点に特徴がある。そして、今後も加速する調整区域における持続的なまちづくりの課題に関して、移住が見られる神戸市の事例から新たな知見を得ることに意義があると考える。

2．対象地の位置づけ

2－1 法34条各号の運用状況と神戸市の特徴

近畿大都市圏において調整区域を有する中心市と兵庫県内の市町村の法34条各号の運用状況を開発許可の運用指針及び開発許可制度に関するHPを参考に整理した。その中で神戸市は調整区域の緩和制度である11[2]，12[3]号は共に運用していないが、開発審査会による提案基準[4]は比較的多く策定されている（表－1）。

2－2 移住施策の実施状況と神戸市の特徴

移住施策を、「定住」、農業等を利用した調整区域ならではの「起業」、調整区域の本来の目的である農地保全につながる「就農」の3つの目的と、ハード支援の「金銭支援」、「場所の提供」とソフト支援の「相談・情報提供」、「研修・体験」の4つの内容の計12種類に分類した（表－2）。

これをもとに各自治体のHPより、「移住支援」と「12種類の施策内容」のキーワードで施策を調査した。調整区域

表－1　法34条の運用状況

市町村		法34条各号の運用状況														
		1	2	3	4	5	6	7	8	8の2	9	10	11	12	13	14	開発審査会提案基準数
京都市		○	○		○		○	○	○	○	○	○	○		○	○	16
堺市		○									○			○		○	9
兵庫	神戸市	○	○		○			○	○	○	○	○			○	○	27
兵庫	姫路市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	29
兵庫	西宮市	○	○		○		○	○	○		○				○	○	7
兵庫	宝塚市	○	○		○		○	○	○	○	○	○		○		○	10
兵庫	川西市	○												○		○	24
兵庫	三田市	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	22
兵庫	明石市	○			○		○	○	○	○	○						0

※市町村の運用指針が非公開の市町村は除外

表－2　移住施策の分類

		定住	起業	就農
ハード	金銭支援	【施策①】 ○住宅の取得・改修費補助 ○移住支援金	【施策⑤】 ○事業費補助 ○店舗の取得・改修費補助	【施策⑨】 ○農業機械の取得費補助
ハード	場所の提供	【施策②】 ○空き家バンク	【施策⑥】 ○空き家バンク ○シェアオフィス	【施策⑩】 ○農地バンク
ソフト	相談・情報提供	【施策③】 ○相談会・交流会 ○コーディネーター	【施策⑦】 ○相談会 ○アドバイザー	【施策⑪】 ○相談会 ○アドバイザー
ソフト	研修・体験	【施策④】 ○移住体験施設 ○地域ツアー	【施策⑧】 ○起業プログラム ○講演会	【施策⑫】 ○農業体験 ○農業学校

のみを対象にした施策はその特性に応じた施策が展開されていると推測されるため、その観点で京都市、神戸市、姫路市、西宮市では調整区域への移住に重点を置いており、ソフト支援も見られる。その中で神戸市は唯一定住・起業・就農すべてのソフト支援を行っている（表－３）。

表－３　移住施策の実施状況

府県	市町村	定住				起業				就農			
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
京都市			○	◎	○								
堺市		△	△						△	△	○	△	△
兵庫	神戸市	◎	○	○	○	○		△	◎	◎			○
兵庫	姫路市	○	△	△		△		△	△	○		○	○
兵庫	西宮市	○	○			△		△	△		○	○	
兵庫	宝塚市	◎	△			△				○	○		
兵庫	川西市	◎	△	△					△		○		
兵庫	三田市	◎	△		△	△		△				△	
兵庫	明石市												

○：調整区域が対象　△：調整区域に限らず市町村全域が対象
◎：○と△の両方を行っている

２－３ 神戸市の位置づけ

神戸市は開発が厳しく規制されている一方で、開発審査会による提案基準が多く制定されている地域である。そして施策の面では他地域に比べ、目的においてもソフト・ハードの種別においても充実していると言える。

３．神戸市の調整区域における開発規制

３－１ 共生ゾーン条例の土地利用基準

調整区域は共生ゾーンに指定され[5]、農村用途区域ごとに土地利用基準が定められている。「○」は立地可能、「×」は立地不可であり、「*（数字）」は条件付きで立地が可能であることを示す。調整区域は本来農村環境の保全が目的のため、農業関係の施設・設備は基本的に立地可能か少ない条件で立地可能であるが、商業施設や公共施設、その他環境に影響を及ぼしそうな施設は条件が多い。その中で世帯分離住宅や移住者用住宅は少ない条件で立地可能であることから、移住促進が農業と同程度重要視されていると考えられる（表－４）。

表－４　土地利用基準の概要

用途		農村用途区域		
		農業保全	集落居住	環境保全
温室、育苗施設		○	○	○
農産物集出荷施設、農舎、農業用倉庫		*1	○	○
農地造成		*2	*2	*3
農家住宅、 世帯分離住宅（土地保有10年以上）		*1	○	○
移住者用住宅、 世帯分離住宅（土地保有10年未満）		*2	*2	*2
農産加工施設	500㎡未満	*1, 2	*2	*2
	500㎡以上	*1, 3, 4	×	*3, 4
日常生活関連施設		*1, 2, 4	○	○
既存建築物の用途変更		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4
既存集落内における小規模店舗等		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4
ドライブイン、ガソリンスタンド等		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4
社会福祉施設、医療施設、学校		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4
運動・レジャー	3000㎡未満	*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4
施設	3000㎡以上	*1, 3, 4	×	*3, 4
里づくりの拠点施設		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4
太陽光発電施設		*1, 2	*2	*2
土砂埋立て	1000㎡未満	*1, 2, 4	×	*2, 4
	1000㎡以上	*1, 3, 4	×	*3, 4
自己事業用駐車場・資材置場		*1, 2, 4	*2, 4	*2, 4
駐車場・洗車場・資材置場		*1, 3, 4	×	*3, 4
廃車置き場・土砂採取場・廃棄物処理施設		×	×	*3, 4

○：可能／×：不可／*（数字）：条件付きで可能（*1：当該用途区域内外に農地以外の代替地が無い／*2：「里づくり協議会」と協議の上、承諾が得られている／*3：里づくり計画に定める土地利用計画の中に位置づけられている／*4：市長との協議が行われている）

３－２ 開発規制緩和の変遷

開発規制の緩和はこれまで計７回行われた。１回目は立地基準、２回目以降は土地利用基準が見直された。その結果、世帯分離住宅は申請人と土地の所有者とその所有期間の要件が緩和され、既存集落内の自己用住宅は連たんと土地の所有者とその所有期間の要件が緩和された。農家住宅等の使用者に制限があった建築物は適正使用の要件を満たしていれば誰でも使用できるように緩和された。また沿道サービス施設以外の飲食店は原則規制されていたが、「里づくりの拠点施設」として地域住民による農家レストランやカフェの建築が可能となった。その後の緩和で起業者の要件に移住予定者が含まれるようになり、アトリエやオフィス、体験民宿等の用途の建築も可能となった（表－５）。

表－５　開発規制緩和の変遷

基準名	要件等	緩和前	2015. 2	2016. 4	2018. 3	2020. 2	2022. 2	2022. 7
世帯分離住宅	申請人	1人っ子は不可	1人っ子でも可	－	－	－	－	－
	土地	調整区域になる前から直系尊属が保有、かつ引き継ぎ親族または本人が保有	10年以上親族または本人が保有	－	◎分離前世帯が10年以上居住かつ集落居住区域または里づくり計画に位置づけられた土地で農地でないこと	－	これまで必要としていた里づくり計画への位置づけを不要とし，里づくり協議会の承諾を要件とする	－
既存集落内住宅	連たん	5haに概ね50以上	原則35以上	－	－	－		－
	土地	調整区域になる前から親族または本人が保有	10年以上親族または本人が保有	－	－	里づくり計画に位置づけられた土地への移住者用住宅の新築		－
使用者制限の解除	使用制限等	適正使用10年以上且つ許可後20年以上	適正使用10年以上	－	◎築10年以上経過した空地で里づくり計画に位置付けられた建築物	－		－
里づくりの拠点施設	起業者	基準無し（開発不可）		集落居住者または移住者	－	◎移住予定者による起業		集落居住者
	施設用途			農家レストラン・カフェ等	－	－		戸建住宅，公益施設，商業施設の一部，農林漁業施設
	活用できる建築物			既存住宅の用途変更	◎既存住宅の建替 ◎農家住宅の新築・建替 ◎世帯分離住宅の新築	◎空倉庫，空店舗等		◎一定規模（敷地面積500㎡，延床面積200㎡）以下の小規模店舗等の新築
里づくりの活性化施設	起業者	基準無し（開発不可）						◎集落居住者以外含む
	施設用途							併用住宅，公益施設，商業施設の一部，農林漁業施設
	活用できる建築物							◎一定規模（敷地面積500㎡，延床面積200㎡）以下の既存建築物の用途変更

３－３ 開発規制の緩和による建築実績

開発規制の緩和項目について、2015 年以降の建築実績を経緯と共に分析した。世帯分離住宅は 2015 年以降一定数の建築が見られている。規制緩和に伴いＵターンが容易となり、その効果があったと考えられる。そして既存集落内の自己用住宅は 2022 年以降に増加しており、2020 年の緩和で移住者用の住宅が建築できるようになったこともあり、Ｕターン以外の移住も可能となった。また里づくりの拠点施設は緩和により建築の用途が広がる等で起業しやすい環境の整備が進められたことで実績が年々増加していると考えられる。段階的な緩和により農村環境を保全しつつ、定住・起業のための環境整備が進められている（表－６）。

次に 2015 年以降の建築実績と移住実績の総数を集落ごとに整理した。住居系と起業系で集落ごとに建築実績の内訳が異なるが、これは建築要件に「里づくり計画」または里づくり協議会の承認を要しており、集落の特性に合わせた建築がそれぞれ推進されているためであると考えられる。最も移住実績が多い淡河町では起業系の実績が多く、表-7 の結果も踏まえると里づくりの拠点施設が多く建築されたことがわかる。里づくりの拠点施設が建築できるのは住民か移住予定者のみであるため、本項目の実績が増加しているということは淡河町内で定住や起業が促進されていると考えられる（表－７）。

表－６　開発規制の緩和による建築実績

	基準名	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	計
住居	世帯分離住宅	5	8	1	4	4	3	4	11	5	45
	既存集落内の自己用住宅	1	0	0	0	1	0	0	2	3	7
	使用者制限の解除	0	3	0	1	1	1	2	0	2	10
起業	里づくりの拠点施設	－	1	1	3	4	4	5	5	7	30
	既存建築物の用途変更	－	－	－	－	－	－	－	1	0	1

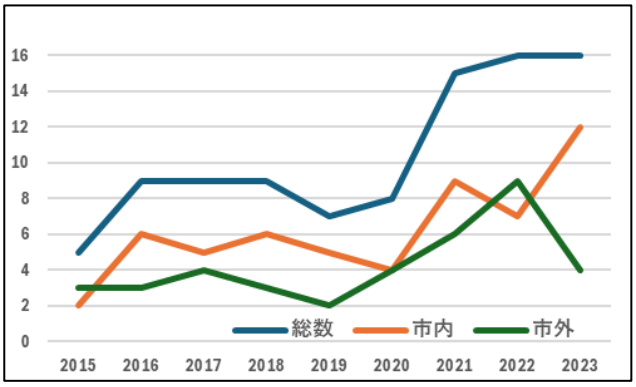
表－７　開発規制の緩和による建築実績と移住実績

		移住実績	建築実績		
			住居系	起業系	合計
北区	有野町	0	1	0	1
	山田町	5	3	0	3
	道場町	2	2	0	2
	八多町	7	3	2	5
	大沢町	11	2	4	6
	長尾町	0	3	3	6
	淡河町	26	1	8	9
西区	伊川谷町	2	6	3	9
	櫨谷町	5	2	3	5
	押部谷町	9	6	0	6
	平野町	7	10	4	14
	神出町	12	10	3	13
	岩岡町	8	12	2	14
須磨区		0	1	0	1

４．神戸市の調整区域における移住施策

４－１ 神戸市の移住施策の変遷と実績

移住施策の内容と実績、移住実績を整理した。移住相談や面談の件数より移住希望者は増加しており、移住実績を見ても特に市内からの移住が増加している。コーディネーターの方によるとこれらの移住者は①就農、②起業、③転職せずに移住の 3 パターンに分類される。①について、神戸市で就農する場合 1200 時間の研修が必要なため新規就農はハードルが高い。それを理解したうえで移住を希望する人は定住意向が強く、地域活動にも積極的であるため地域の担い手として重要である。②について、起業プログラムは一定数受講されており、その後は神戸市内で起業する人や起業せずに移住する人が多い。起業予定者の推移より卒業から起業まで 3 年程度要する人もいることが推測され、第 1 回目の 2019 年の 2 年後から移住者数が大きく増加していることから、移住促進の要因の一つであると考えられる。こういった移住者はまちに小さい商売を増やし、住民の生活の質の向上や新たな移住希望者の増加のために重要である。③は職場や人間関係を変えることなく豊かな自然環境で暮らしたい現役世代の都市住民による移住である。農業生産は行わないが子育て世代であることが多いため地域の担い手として重要である。またその多くが神戸市内からの移住であり、実績からも体験施設の利用が容易でありかつ需要があるが、近年は移住者の急増により利活用できる空家が不足しており、建築調査も行われているが間に合っていない。そして、これらの移住者にとって里づくりの拠点施設等整備支援事業は移住後の負担を軽減するため移住先の決め手となっている（表－８,図－１）。



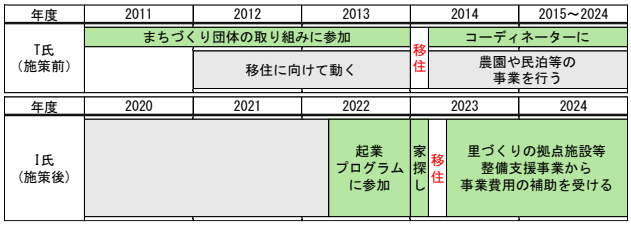
図－１　移住実績

表－８　移住施策の詳細と利用実績

施策名			内容	実績									
				各項目	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
定住起業	ハード	里づくりの拠点施設等整備支援事業	空家を「①定住・起業用の住宅や交流施設等」，「②農泊・お試し移住施設」，「③その他空家活用支援」，「④シェアハウス・オフィス」の用途に改修する際の費用を一部補助している．子育て世帯には追加支援も行っている．	①(件)	－	2	4	4	3	7	1	4	4
				②(件)	－	－	－	0	0	0	0	1	0
				③(件)	－	－	1	2	3	5	4	－	－
				④(件)	－	－	－	－	1	1	1	0	1
定住	ソフト	農村定住促進コーディネーター	移住希望者と地域を繋ぐ移住の窓口として，⑤移住相談窓口の運営，⑥移住希望者との面談，⑦イベントの開催等を行っている．また空家の情報収集も行っており，移住の実現を支援している．	⑤(件)	55	264	228	199	322	423	369	354	347
				⑥(件)	63	99	97	111	148	182	217	281	303
				⑦(回)	23	43	38	78	57	80	105	123	126
		移住体験施設	短期間の農村生活体験を提供している．現在は「ヌフ松森医院」と「福住お試し住居」の2施設がある．	利用(件)	－	－	－	－	－	－	－	48	37
				移住(件)	－	－	－	－	－	－	－	0	2
起業		神戸農村スタートアッププログラム	移住・起業希望者を対象に創業支援プログラムを実施している．半年間で6回の講義と4回のフィールドワークを通じて起業のノウハウを学ぶことができる．また受講者には起業に至るまでのフォローも行っている．	受講者(人)	－	－	－	－	20	22	22	24	18
				(内市外)	－	－	－	－	12	10	10	11	3
				起業済み(人)	－	－	－	－	6	11	8	8	3
				(内移住)	－	－	－	－	2	3	1	2	0
				起業予定(人)	－	－	－	－	0	1	1	5	5

４－２ 移住事例

里づくりの拠点施設の建築実績と移住実績が最も多い淡河町に施策開始前後で移住された二人にインタビューを行った。施策前に移住したＴ氏はすでに人脈を持っていたがスムーズな移住とはいかず、特に居住地の確保には空家所有者への自力での交渉が必要であった。一方で施策後に移住したＩ氏は人脈が無かったが、起業プログラムとコーディネーターの活用によりスムーズに移住できた（図－２）。この事例より移住の実現にはソフト面の支援、特にコーディネーターによる相談窓口から空家情報の提供といった、移住に至るまでの支援が有効であると考えられる。



図－２　施策開始後での移住者の移住経緯の比較

４－３ 行政視点での取り組みの評価

神戸市の取り組みについて行政視点での評価を調査した。開発規制の緩和について、土地の要件や制限を緩和することで増加する空家等を有効活用し、また申請人や起業者の要件を緩和することでＵターンや市街地からの移住、起業を促進している。このように開発規制の緩和により移住環境を整備しており、この下で移住施策が行われている。ハード支援は移住先の決め手となっており、ソフト／定住支援は移住希望者を迎える地域の窓口であるだけでなく、地域の担い手となりうるかを選別するフィルターとしても働いている。またソフト／起業・就農支援では起業・就農による移住と地域に小さい商売を増加させることによる地域活性化で新たな移住希望者の増加を狙っている（表－９）。

表－９　行政視点での取り組み評価

		取り組み内容	評価
開発規制	定住	・世帯分離住宅の申請人と土地要件を緩和 ・既存集落内住宅の土地要件を緩和 ・農家住宅の使用者制限を緩和	・世帯分離住宅によりUターンを可能に ・移住者用住宅により市街地からの移住を可能に ・空家や農家住宅を有効活用
	起業	・里づくりの拠点施設の設定 ・起業者の要件緩和 ・施設用途の要件緩和 ・活用可能な建築物の要件緩和	・定住と起業が可能に ・起業から移住を促進 ・起業促進で地域活性化に貢献 ・空家を有効活用
移住施策	ハード	・空家の改修費補助 ・子育て世帯に金銭補助	・移住先の決め手 ・若年層の移住推進
	ソフト	・コーディネーターによる支援 ・農村生活体験	・地域の移住窓口 ・地域の担い手を選定
		・起業ノウハウの講座 ・起業までフォロー	・小さい商売を増加 ・起業者の移住増加

５．まとめ

本研究では神戸市の調整区域における開発規制の緩和と移住施策の詳細や経緯、実績から移住の実態を明らかにし、移住促進の要因を考察した。神戸市は法 34 条の運用が少なく、開発審査会による提案基準は多いものの条例による土地利用規制もあり開発の規制が厳しい。しかし 2015 年の規制緩和で空家等の有効活用や新築が見られており、その程度は各集落の里づくり協議会が決めているため様々である。これによりＵターンやそれ以外の移住者の居住環境、移住者や移住希望者の起業の場が整備され、また段階的な規制緩和により農村環境も保全されている。その環境下で行政によるハード支援と地域住民によるソフト支援が行われており、特に重点的に取り組んでいる後者の支援は移住促進に大きく寄与している。コーディネーターが移住の窓口となり、起業プログラムが地域に小さい商売を増加させた結果、移住希望者が増加するといったサイクルが形成されつつある。そしてそれを行政が金銭面と規制緩和による環境整備によってサポートする関係が構築されている。

農村集落は日本の原風景である豊かな自然環境を有する重要な地域であり、後世に残すべき資源である。これまでは調整区域に指定することで保全されてきたが、規制緩和により一定の開発が認められるようになった。しかし緩和の程度は各自治体に委ねられているため、地域の特性やまちづくりの方針を踏まえて開発規制を緩和し、それに基づいた移住施策を行政だけでなく地域住民と連携しつつ整備することが今後の移住促進に重要であると考える。

今後の課題としては、神戸市内で移住促進事業の対象となっている集落間で移住促進の程度に格差が見られていることである。特に規制緩和は集落ごとに内容や実績数に差がある。神戸市だけでなく他の調整区域の今後のためにも、それぞれの方針と照らし合わせた上で移住者数との関連を調査し、その要因を把握する必要がある。

【補注】

(1) 京都市、大阪市、堺市、神戸市の中心市とその周辺市町村で成り立つ。周辺市町村とは、中心市への 15 歳以上通勤・通学者数の割合が当該市町村の常住人口の 1.5%以上かつ中心市と連接している市町村、もしくはこの基準に適合する市町村に周囲が囲まれている市町村。

(2)「市街化区域に近隣接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等」であれば建築を認めるという立地基準の項目。

(3)「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、条例で区域、目的等を限り定めたもの」であれば建築を認めるという立地基準の項目。

(4)「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの」であれば建築を認めるという立地基準の項目。

(5)「みどりの聖域（主に山林等）」を除く。

【参考文献】

1) 田中晃代（2020 年）、「市街化調整区域における土地利用規制緩和策としての区域指定制度の実態と評価に関する研究 兵庫県特別指定区域制度を事例として」、都市計画論文集、55 巻 3 号、pp.482-489、公益社団法人 都市計画学会

2) 山口邦雄（2014 年）、「市街化調整区域における規制緩和の効果と開発可能性の研究 −人口密度の変動と 3411 区域内の農地所有者の開発意向調査の分析から−」、日本建築学会技術報告集、20 巻 45 号、pp.731-734、一般社団法人 日本建築学会

3) 李書陽、神出直幸、高木悠里、嘉名光市（2024 年）、「神戸市市街化調整区域における「人と自然との共生ゾーン」の土地利用実態に関する研究 −「里づくり計画」の策定状況、農地転用と開発許可の動向の分析を通じて−」、都市計画論文集、59 巻 3 号、pp.1469-1476、公益社団法人 都市計画学会

4) 黒木桃子、黒瀬武史（2019 年）、「市街化調整区域における開発許可制度を中心とした定住化促進の取り組みの実態 福岡市における 3411 条例および 3412 条例を事例として」、都市計画論文集、54 巻 3 号、pp.1123-1130、公益社団法人 都市計画学会

5) 森河京子、轟慎一（2024 年）、「地方都市周縁の住宅地を選択する居住者の特性に関する研究 近江八幡市の市街化調整区域の新規住宅地を事例として」、都市計画論文集、23 巻 2 号、pp.258-、公益社団法人 都市計画学会

区間先決め定期券が住宅団地入居者の外出行動と駅周辺の体験に及ぼす影響

西日本旅客鉄道株式会社　國松　勇斗
西日本旅客鉄道株式会社　手塚　亮介
京都大学大学院工学研究科　鉢窪　優太
京都大学大学院工学研究科　谷川　陸
京都大学大学院工学研究科　川崎　雅史

1、はじめに

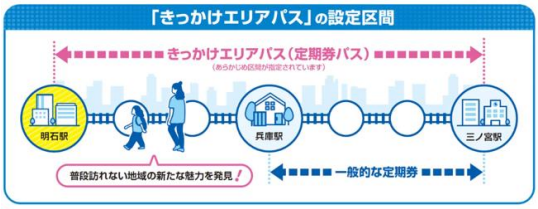
わが国では、人口減少と少子高齢化が急速に進展し、地方中心都市においても、生活を支える中心的なサービス（買い物、医療、教育等）の低下や喪失が懸念されている[1)]。これに対し、国は「コンパクト・プラス・ネットワーク」構想を掲げ、立地適正化計画と地域公共交通再構築の連携を通じて、持続可能なまちづくりの推進を図っている[2)]。公共交通や生活サービスを、主体・事業・地域を超えて一体的に提供できる環境の整備が求められ、施設（ハード）整備による都市機能および居住の誘導だけでなく、既存のインフラ施設を活かしつつ、生活者の移動の自由や生活利便性を高めるソフト施策（サービス）が重要となる。

国内外で公共交通の定期券や割引制度の導入による利用促進や行動変容に関する実証が行われている。例えば、藤井ら[3)]は大学構内で被験者に1ヶ月間のバス定期券を配布する実験を通じて、バスの利用頻度が向上し、一定の持続効果が確認できることを示した。また、John[4)]はコペンハーゲンにおいて自動車利用者に1ヶ月間の旅行カードを配布した結果、公共交通へのモーダルシフトが生じたことを指摘した。Annikaら[5)]は、ドイツ・ヘッセン州において州職員に対して配布された公共交通乗車券の効果検証を行い、公共交通の利用頻度の増加が認められたことを示した。また、高齢者を対象とした運賃割引施策の効果に関する研究として、安藤ら[6)]は、秋田市郊外を対象に、バス運賃の低廉化が外出頻度の増加や行動範囲の拡大、さらには生活の質の向上につながったことを明らかにした。南ら[7)]は、能勢電鉄による鉄道シニアパスの導入により、高齢者の余暇目的の外出頻度が増加したことを示し、鎌田ら[8)]は、富山市における公共交通運賃の割引施策が定期券所有者の歩数増加や中心市街地来訪頻度の増加に寄与したことを示した。一方で、公共交通支援施策が、多様な世代を含む新規入居者の生活動線や地域との関係性をどのように変容させ、沿線地域における価値の創出や再認識に寄与するのかについては、実証的知見はほとんど見当たらない。

本研究では、西日本旅客鉄道株式会社が試行した「区間先決め定期券（きっかけエリアパス）」に着目し、沿線の賃貸住宅の新規入居者を対象として、定期券利用が生活動線や外出頻度および目的にどのような変化をもたらし、駅周辺でどのような体験が形成されたのかを明らかにする。

2、きっかけエリアパスの取組概要

JR西日本グループは、「人、まち、社会のつながりを進化させ、心を動かす。未来を動かす。」を「私たちの志」として掲げ、西日本を起点に、多様なパートナーとの協働を通じて、地域課題の解決に取り組んでいる。新型コロナウイルス感染症の影響により移動スタイルが多様化し、定期券需要が大きく変化したことを契機として、鉄道と住まいを一体的に組み合わせた新たなライフスタイルの提供方法を検討してきた。その一環として、「最寄り駅を起点に両方向に利用できる」定期券というコンセプトのもと、あらかじめ区間を設定した定期券が新規居住者の行動を拡張し得ると考え、2021年から包括連携協定を締結していたUR都市機構との検討を開始した。2023年度に試行実験を開始し、2024年度は京都大学と連携し取組に対する評価や効果検証を進めている段階である（図−1、図−2）。本取組は、2023年度のグッドデザイン賞（カテゴリー：モビリティ、公益財団法人日本デザイン振興会）を受賞した。



図―1　定期券の設定区間イメージ[9)]

図―2　2023年度の取組チラシ[10)]

表―１　2023 年度の実施概要

団地名	キャナルタウンウェスト
最寄駅までの時間	JR 神戸線兵庫駅から徒歩 5～9 分
総戸数	1,200 戸
対象者	2023.6.1-8.31 に契約・入居した居住者
駅区間	明石駅～三ノ宮駅（13 駅）
定期券種別	記名式 ICOCA 通勤定期券
定期有効期間	6 ヶ月
枚数	1 戸あたり定期券 1 名分

表―２　2024 年度の実施概要

団地数	6 団地（団地名や位置等は図-3 参照）
対象	2024.6.20-11.29 に契約・入居した居住者
区間	明石駅～三ノ宮駅（13 駅）
種別	記名式 ICOCA 通勤定期券
定期有効期間	3 ヶ月
枚数	1 戸あたり定期券 1 名分

表―３　対象団地

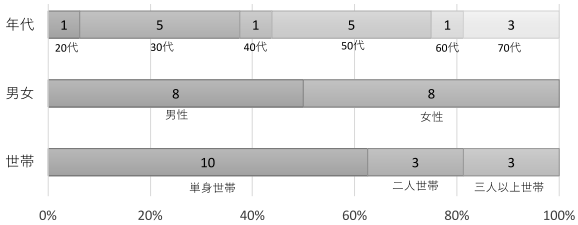
団地名	最寄駅までの時間	戸数
キャナルタウンウェスト	兵庫駅から徒歩 5-9 分	1,200
上高丸	垂水駅からバス 6 分、徒歩 1-8 分	750
グリーンヒルズ東舞子	舞子駅から徒歩 13～15 分	287
多聞台	舞子駅からバス 12～14 分、徒歩 1～4 分	960
新多聞	舞子駅からバス 12～14 分、徒歩 1～10 分	2,564
明石舞子	朝霧駅から徒歩 7～25 分	2,742

本取組における対象団地と実施内容の概要を整理する。本取組の定期券利用者は、JR 神戸線明石駅から三ノ宮駅までの 13 駅間を自由に乗り降りできる。この区間は、明石から三ノ宮にかけて多様な名所や商業施設が立地し、日常的な移動から余暇活動まで幅広い目的に対応した沿線である。また、UR 都市機構の賃貸住宅が沿線に多数立地しており、新規入居者への配布対象としても適切な条件を備えている。さらに、地域では自動車交通が主流である一方、バス等の公共交通ネットワークも一定程度整備されており、鉄道利用の促進による行動変容の効果を検証する上で有効な対象地域と考えられる。2023 年度は 1 団地（キャナルタウンウェスト）のみを対象とし、概念実証（PoC）を目的とした実験を実施した（表-1）。翌年度には、対象団地を 6 団地に拡大し、条件やアンケート設計を調整するなどの変更を行った（表-2、表-3）。

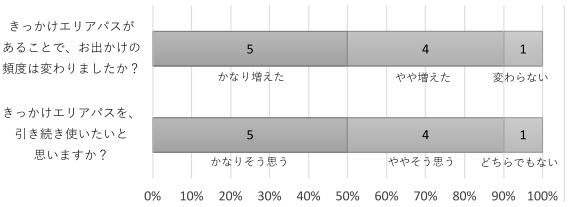
３、アンケート調査結果と分析および考察

（１）2023 年度のアンケート調査と結果

2023 年度に実施した中間アンケート（2023.11）および終了後アンケート（2024.2）のデータを示す（図-3）。中間アンケート 16 部・終了後アンケート 10 部を回収した。30 歳代と 50 歳代に次いで 70 歳代が多く、単身世帯が 6 割以上を占める。



図―３ 被験者の属性（N=16）



図―４定期券による外出頻度の変化と継続利用意向（N=10）

アンケート項目は、外出頻度と利用意向について設定した。被験者数は限られているものの、本定期券によって外出頻度が増えたと答えた被験者が 90%に達し、移動機会の創出という側面において高い効果が確認された（図-4）。また、定期券を継続利用したいという意向の参加者が 90%を占め、その理由として、「気軽にお出かけができる」、「行き先を決めずにお出かけができる」、「買い物に便利だから」、「人に会うのに便利」といった回答があり、定期券利用が多様な活動のきっかけとなっていることが示唆された。なお、先例のない取組であったが、運営上の大きな課題は確認されなかった。

（２）2024 年度のアンケート調査と結果

2024 年度に実施した申込時アンケート（2024.6-9）と終了後アンケートを実施した（図-5）。被験者は 30 歳代・50 歳代を中心に多様な世代が認められた。団地ごとの人数はキャナルタウンウェストが 21 人、明石舞子が 15 人、グリーンヒルズ東舞子・新多聞・多聞台・上高丸の 4 団地を合わせて 14 名であった。

定期券の利用頻度としては、「週に数回程度」が最も多く 43.2%、次に「ほぼ毎日」が 35.1%、「月に数回程度」が 18.9%、「ほとんど利用していない」が 2.7%であった。また、定期券があることで外出頻度が増加したと回答した被験者は 89.1%であり、入居団地に関わらず、定期券が外出行動を促進した可能性が指摘できる（図-6）。

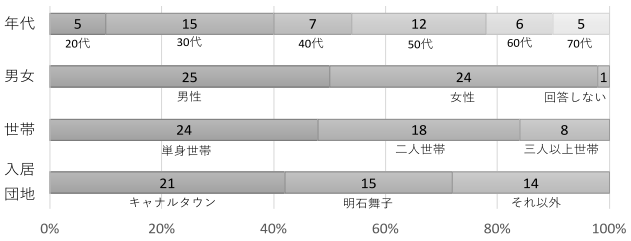
最寄り駅以外で最も頻繁に利用した駅として、三ノ宮駅を挙げた被験者が 15 人と最多であり、その主たる利用目的には、食事・会食や買い物（贅沢品・嗜好品）といった余暇的目的の割合が多く含まれていた（図-7）。また、最も頻繁に利用した駅の理由としては、買い物（食料品・日用品）、通勤・通学、子育て、病院・介護といった必需的理由が全体の 48.6%（18 人）を占める一方で、買い物（嗜好品・贅沢品）、食事・会食、散歩・散策、実家・帰省といった余暇的理由も 51.4%（19 人）と同程度に確認された。この結

果は、本定期券が、単に通勤・通学等の必需的な移動目的だけでなく、多様な余暇行動と体験機会の拡充に寄与している可能性を示唆している。

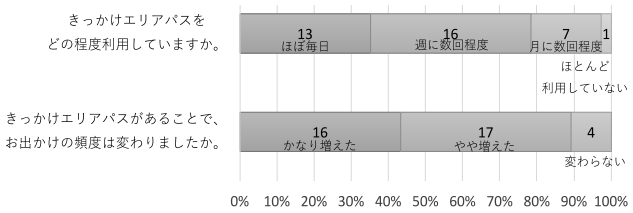
また、1 日のうちに途中下車を繰り返し、複数の駅を自由に訪れるような行動を行った人が 29 人（78.4%）で、途中下車はほとんどしていないという人が 8 人（21.6%）であった。途中下車した駅としては、三ノ宮駅だけでなく、元町駅や神戸駅、明石駅が多く認められ、多様な目的で利用されていた（図-8、図-9）。また、59.4%（22 人）の被験者が定期券を用いて区間外へも移動しており、設定区間を越えた行動範囲の拡大が促進された可能性がある。

定期券の継続での利用を想定した場合、費用負担してもよいとした被験者が 59.5%（22 人）、費用負担したくないとした被験者が 40.5%（15 人）であった（図-10）。区間先決め定期券の有料継続利用に対しては一定の支持があるものの、負担額は月 2,000-3,000 円程度であれば受容可能とする回答が多く、これを超える価格設定では利用継続が難しい層が存在する。したがって、一律の料金体系ではなく、利用頻度や利用目的に応じた仕組みの構築が求められる。有料で使いたい理由（自由記述）を類型すると、外出が楽しくなる（4 件）、行動のきっかけになる（3 件）、高頻度で出かけたい（3 件）、利便性の高さ（3 件）が確認できた。一方で、有料であれば使いたくないとする理由（自由記述）としては、利用頻度が少ない（7 件）、費用対効果が低い（3 件）、通勤定期と同区間（1 件）、車で移動するため（1 件）というものが確認できた。すなわち、有料利用に対しては、体験や行動喚起、利便性といった点に価値を見出す一方で、利用頻度の低さや費用対効果への懸念から、有料での継続利用には慎重な意見も見られ、利用頻度や生活スタイルに応じた仕組み構築の必要性が示唆される。

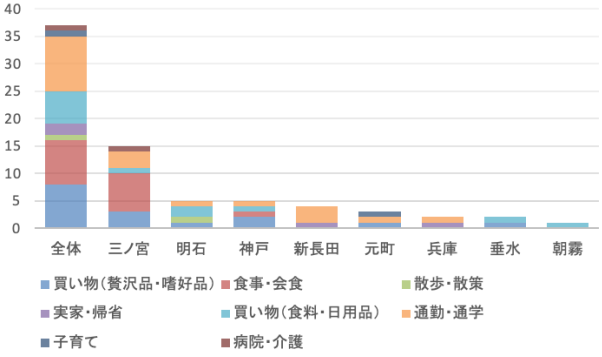
定期券の利用を通じて駅周辺で得られた印象深い 1 日や新しい習慣・活動に関する自由記述からは、以下のような傾向が確認された（表-4）。特定の駅への繰り返し訪問による新しい習慣や活動に関する体験が 6 件認められ、「（明石駅）明石焼きの食べ比べに行くのがいつもとても楽しみです。」や「（神戸駅）ハーバーランド周辺にショッピングや食事、観光が楽しくなってきた。」という記述がみられた。また、駅周辺の散歩や駅間の徒歩移動の体験が 6 件認められ、「（朝霧駅）須磨や舞子の観光地の海岸というより、のんびりした地元感が味わえるから。」や「三ノ宮で乗降することが多かったのですが、元町駅で降りて東向きに歩きな



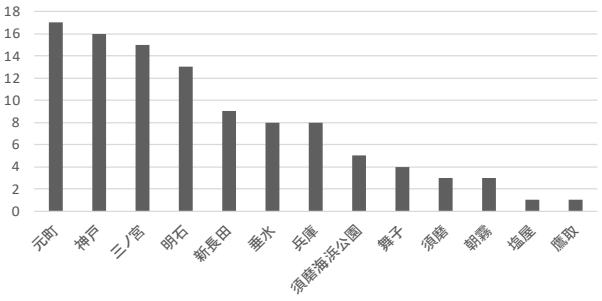
図―5 被験者の属性（N=50）



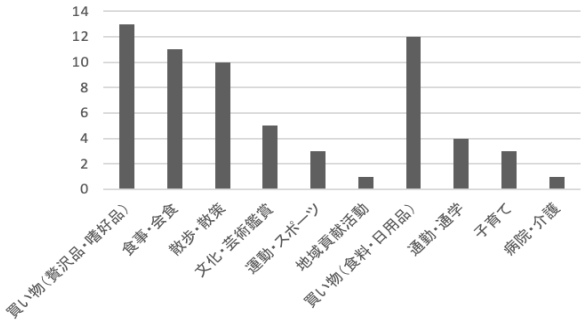
図―6 外出頻度、定期券の利用頻度（N=37）



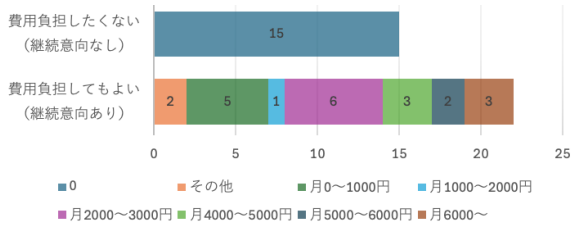
図―7 最も頻繁に利用した駅（最寄り駅除く）と理由



図―8 途中下車で利用した駅（N=37、複数選択可）



図―9 途中下車した利用目的（複数選択可）



図―10 費用負担できる金額（毎月）

表—4　きっかけエリアパスによって得られた体験価値

特定の駅での新しい習慣・活動(6)	食事・買い物(11)（明石で明石焼き、三ノ宮で食事・買い物、神戸ハーバーランド、元町の商店街）／遊園地の年パス購入／音楽団体に入団
駅周辺の散歩、駅間の徒歩移動(6)	駅間の徒歩移動(2)（元町−三ノ宮、朝霧−舞子）／駅周辺の散歩（明石公園、朝霧駅で駅から海の眺め・地元の海岸）
鉄道利用を通した家族・友人との交流(4)	子供との電車利用が増えた／三ノ宮で友達と会う／友人がいる須磨まで電車で行き、友人と子連れで駅周辺を散歩・外食（須磨海岸、六甲道−三宮−神戸）

がら買い物をし、三ノ宮から乗って帰るという流れに変わりました。」という記述がみられた。加えて、鉄道利用を通した友人や家族との交流の体験が 4 件認められ、「久しぶりに夫婦で三ノ宮から元町周辺をぶらぶらしました。」という記述がみられた。このように、本定期券の利用が単なる移動手段の提供にとどまらず、駅を通した新しい習慣の形成、徒歩での行動範囲の拡張、友人や家族との交流といった多面的な体験価値を喚起する「行動のきっかけ」として機能していたと考えられる。

４、結論

本実証により、区間先決め定期券（きっかけエリアパス）が、対象エリアにおける居住者の外出行動を促進し、駅周辺での多様な体験機会の創出に寄与している可能性が示された。特に、最寄り駅以外での途中下車や余暇的利用が広く確認され、定期券の機能が従来の通勤・通学といった必需的移動にとどまらず、生活の質に関わる余暇活動へと拡張していたことが明らかとなった。一方、取組の継続に関する意向については、有料での利用に一定の支持が得られたものの、利用頻度や費用対効果への懸念から慎重な意見も存在し、生活スタイルや利用目的に応じた柔軟な仕組み構築の必要性が示唆される。駅周辺の体験としては、特定駅での新しい習慣や活動、駅周辺の散歩や駅間の徒歩移動、鉄道利用を通した家族・友人との交流といった体験価値が挙げられ、単なる交通手段としての定期券ではなく、「行動のきっかけ」として機能している点に本取組の意義が見出された。今後は、こうした主観的な体験価値を高めるような地域資源の磨き上げや情報発信とあわせて、取組の持続的な設計を検討することが求められる。

５、今後の展望

本報告に基づく分析は、対象サンプル数が限定的である点から、アンケート結果の統計的確からしさには一定の留意が必要である。しかしながら、事前に区間を設定した定期券が、団地新規入居者の行動に一定の影響を及ぼしたことが示唆された。本取組は、交通施策（区間先決め定期券）と住宅施策（団地ストックの活用）を組み合わせたものであり、人の移動と住まいの選択を結びつける新たな枠組みの可能性を示している。現時点では居住選択に対する直接的な影響は限定的であるものの、実験を通じて肯定的な反応も見られ、将来的に居住誘導や定住促進に資するポテンシャルが認められる。今後は、定期券非所持者との比較分析を通じた検証に加え、二次交通と連携した行動機会の創出や、地域経済への波及効果の評価など、より広範な観点を含めた検討が課題である。

謝辞：本取組は、独立行政法人都市再生機構西日本支社の毛利氏、石川氏、小林氏、遠藤氏、三瀬氏、鬼頭氏、牧草氏、矢崎氏、藤原氏のご協力及び連携のもと実施した。ここに感謝の意を示す。

参考文献

1) 国土交通省，「第三次国土形成計画（全国計画）」，https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudokeikaku_fr3_000003.html, 2025 年 6 月 15 日最終閲覧.
2) 国土交通省，「国土のグランドデザイン 2050」，https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku_tk3_000043.html, 2025 年 6 月 15 日最終閲覧.
3)Fujii, S. and Kitamura, R. (2003), What does a one-month free bus ticket do to habitual drivers?,pp.81-95,Transportation.
4)John, T.(2009), Promoting public transport as a subscription service: Effects of a free month travel card , pp.335-343, Transport Policy.
5)Annika, B. and Martin L.(2001), From university to work life -Jumping behind the wheel? Explaining mode change of students making the transition to professional life, pp249-261, Transport policy.
6)南愛，松村暢彦，天野圭子(2013),「鉄道シニアパスが郊外住宅地の高齢者の外出行動に与える影響」，土木学会論文集 D3,Vol.69 No.5, pp.I_839-I_846.
7)安藤晃太，木村一祐，鈴木雄，日野智(2014),「バス運賃の低廉化による高齢者の行動の多様化と QOL への効果」，土木学会論文集 D3, Vol.70, No.5, pp.I_579-I_587.
8)鎌田 佑太郎，松中 亮治，大庭 哲治，中川 大(2017),「公共交通運賃割引施策と高齢者の歩数ならびに外出先との関連性分析」，都市計画論文集，52 巻 3 号，pp. 841-848.
9) 西日本旅客鉄道株式会社, JR 西日本の「きっかけエリアパス」と UR 賃貸住宅で、沿線を自由に暮らす、新しいライフスタイル提案第一弾，https://www.westjr.co.jp/press/article/items/230523_00_press_ereapass.pdf,2025 年 6 月 15 日最終閲覧.
10)西日本旅客鉄道株式会社, JR 西日本の「きっかけエリアパス」と UR 賃貸住宅で、沿線を自由に暮らす、新しいライフスタイル提案第一弾プレスリリース，https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000539.000095753.html, 2025 年 6 月 15 日最終閲覧.

都市計画的視点から見た住宅供給と人口動向の変化と課題
― 人口減少時代の住宅政策はどうあるべきか ―

地方独立行政法人神戸市民病院機構　　山田　章子

１．はじめに

かつて日本経済が高度経済成長期にあった頃、都市への人口集中と人口増加、都市圏の拡大といった課題に対応するため、都市計画分野では線引きや用途・形態規制、開発許可制度等により都市の拡大をコントロールし、住宅政策分野では公営住宅、住宅公団、住宅金融公庫の 3 本柱により良質な住宅を大量に供給した。都市計画と住宅政策は車の両輪として機能していたのである。

しかし、今や人口減少と少子高齢化、地方の過疎化と都市郊外のスポンジ化、空き家の増加等が課題となり、都市計画分野でも住宅政策分野でも有効な対策が打ち出せずにいるように思われる。これらの課題に対応するには、住宅供給と人口動向の現状をマクロ的な視点から把握することが必要である。

そこで、令和 5 年の住宅・土地統計調査等の結果を分析することにより、住宅と都市の現状を明らかにし、今後の住宅政策の方向性について考察する。

２．住宅の立地と人口動向

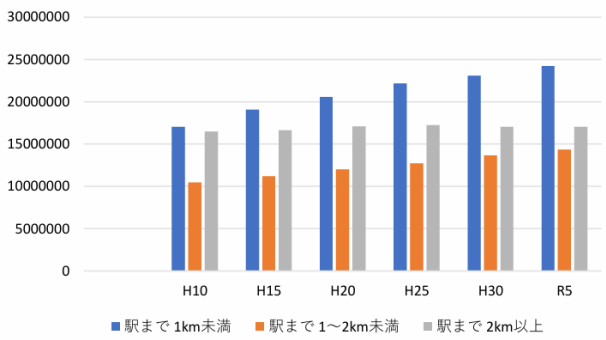
（１）交通の利便性と世帯数の変化

まず、住宅の立地を、駅からの距離が 1km 未満、1～2km 未満、2km 以上の 3 つに区分し、それぞれのエリアに住む世帯数が平成 10 年から令和 5 年の 25 年間でどのように変化したか、全国での推移を見てみる（図－１）。

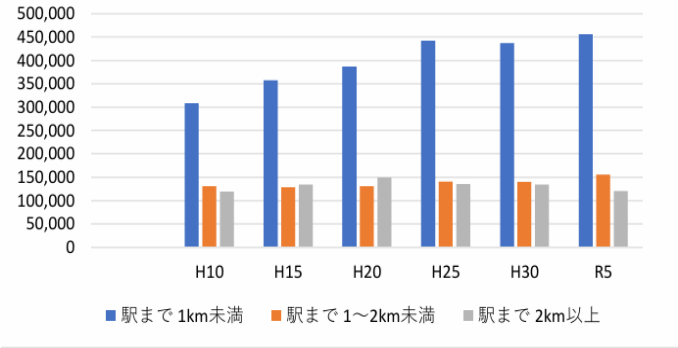
駅から 1km 未満（駅に近いエリア）に住む世帯数は一貫して増加しているのに対し、駅から 2km 以上（駅から遠いエリア）に住む世帯数は横ばいであり、平成 25 年以降はわずかに減少傾向にある。

さらに世帯数全体に占める割合で見てみると、より明確に駅から 1km 未満の世帯数割合が 43%程度まで増加し、2km 以上の世帯数割合は 30%程度まで減少していることがわかる（図－２）。

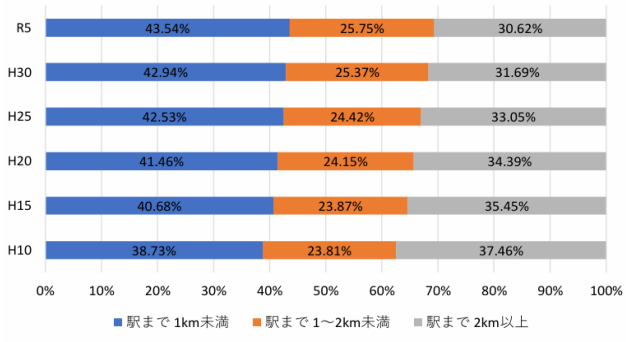
つまり、この 25 年間に都市部への人口集中が進むとともに、平成 25 年頃からは都市圏の縮小も進んでいると思われる。



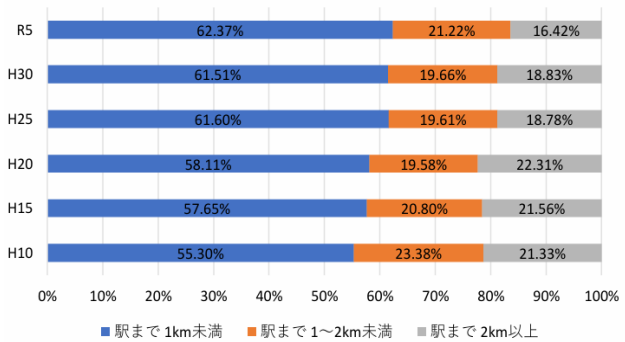
図－１　駅までの距離別世帯数の推移（全国）



図－３　駅までの距離別世帯数の推移（神戸市）



図－２　駅までの距離別世帯数割合の推移（全国）



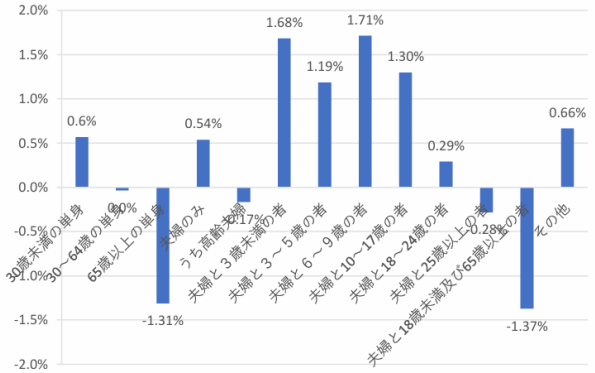
図－４　駅までの距離別世帯数割合の推移（神戸市）

神戸市に限定した世帯数の推移も、同様の傾向が見られる。駅から 1km 未満に住む世帯は平成 30 年にわずかに減少した以外は増加傾向にあり、2km 以上に住む世帯は平成 20 年をピークに減少傾向にある（図－３）。また、世帯数全体に占める割合で見てみると、駅から 1km 未満の世帯が 55%から 62%まで増加している（図－４）。神戸市のような大都市でも、より利便性の高い駅に近いエリアへの人口集中と都市圏の縮小が進んでいる。

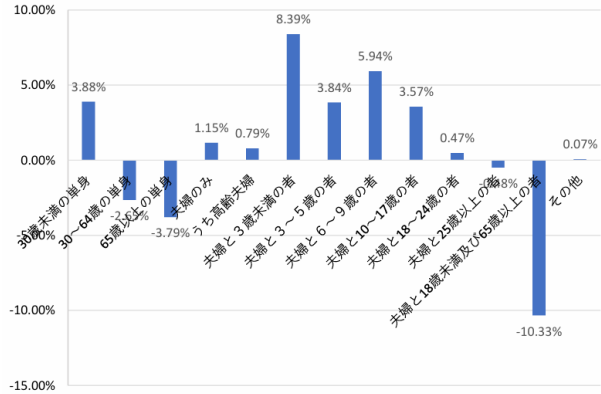
従って、立地適正化計画を策定するまでもなく、全国の都市で、都市圏が縮小していくコンパクトシティ化が自ずと進んでいるのである。

（２）世帯の型と交通利便性の選択

次に、駅に近いエリアに移動している世帯はどのような世帯なのか、世帯の型ごとに細かく比較してみる。H30 年～R5 年の 5 年間に、駅までの距離が 1km 未満（駅に近いエリア）の世帯の割合がどれだけ変化したかを、世帯の型ごとに見たのが図－５である。夫婦と 18 歳未満の子どもからなる世帯では、駅から近いエリアに住む世帯の割合が増加し、夫婦と 18 歳未満の者と 65 歳以上の者からなる世帯では、その割合が減少している。また、単身世帯では、30 歳未満の世帯では増加し、65 歳以上の世帯では減少している。全体として、子育て世帯と若年単身世帯は駅に近いエリアに移動する傾向があり、高齢者を含む世帯は逆の傾向がある。



図－５　世帯の型別駅 1km 圏内世帯数割合の変化（全国）



図－６　世帯の型別駅 1km 圏内世帯数割合の変化（神戸市）

かつて標準的な世帯は夫婦と子ども 1～3 人の構成で、郊外に住み、夫が都心まで時間をかけて通勤し、妻は専業主婦かパートで働くといった生活スタイルが一般的であった。しかし、今や夫婦ともにフルタイムで働くことが一般的となり、特に子育て世帯では長時間かけて通勤していたのでは生活が成り立たないので、より利便性の高い駅に近いエリアに住む世帯が増えていると思われる。一方、高齢者を含む世帯は、駅から遠いエリアへの移動が増えているというよりも、もともと 30～40 歳代の頃に郊外で住宅を取得し、そのまま高齢になっても住み続けている人が多いために、結果として駅から遠いエリアに住む世帯の割合が増えていると思われる。

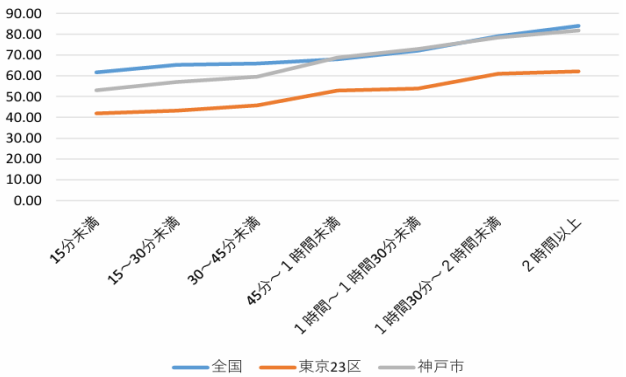
神戸市に限定した場合も、同様の傾向が見られる（図－６）。つまり、利便性の高い駅に近いエリアに住む世帯の割合は、特に夫婦と子どもの子育て世帯で増加傾向にあり、住宅を選ぶ上で、交通利便性が重視されているということである。

（３）利便性の高いエリアへの人口集中の効果と課題

このように、多くの世帯が利便性の高いエリアに移動した結果、通勤時間は短くなり、ワークライフバランスを確保することがより容易になる。また、地球温暖化対策という観点からも、長時間通勤や自動車の利用を前提とした駅から遠いエリアでの居住よりも、公共交通機関の利用を前提とした駅に近いエリアでの居住の方が全体としてエネルギー消費が少なくなると考えられる。

しかし一方で、交通利便性と住宅の広さは相反関係にあり、同じコストしかかけられないとすれば、交通利便性を優先することで、より狭い住宅で我慢するしかないということになる。

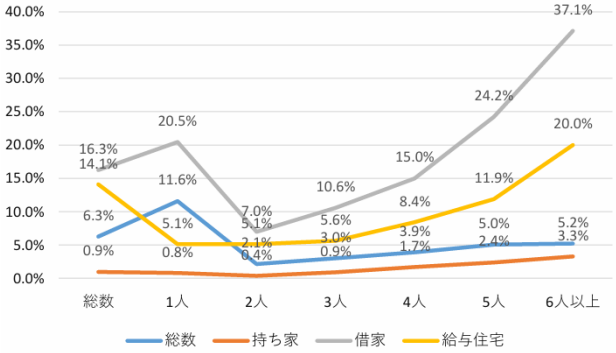
R5 年の住宅・土地統計調査で、2019 年以降に現住宅に入居した世帯について、家計を主に支える者の通勤時間と住宅面積の相関を示したのが図－７である。全国、東京都 23 区、神戸市で集計した結果、いずれも通勤時間が短いほど住宅面積が狭いという結果になった。近年住宅価格が上昇している現状を考えると、同じ立地であっても、入居できる住宅が今後さらに狭くなっていくと思われる。



図－７　2019 年以降に現住宅に入居した世帯の家計を主に支える者の通勤時間と住宅面積（R5）

特に、子育て世帯が交通利便性の高い立地の住宅を選んだ結果、居住水準が下がっていく可能性が高い。

図－８は、世帯人員と最低居住水準未満世帯の割合の相関を、住宅の所有関係別に示したものである。特に借家では、単身世帯の最低居住水準未満の割合が 20.5%と高いが、2 人以上の世帯では、世帯人員が増えるほど最低居住水準未満の割合が増加していき、5 人世帯では、単身世帯の割合を超えて 24.2%となり、6 人以上の世帯では 37.1%となっている。夫婦と子どもの世帯、特に子ども 3 人以上の世帯で借家に住む場合には、居住水準を確保することが難しいのである。



図－８　住宅の所有関係・世帯人員別最低居住水準未満世帯の割合（R5）（全国）

このような状況の原因の１つとして、そもそも多人数世帯に適した十分な広さの住宅ストックが少ないということが挙げられる。住宅の 1 戸当たりの延べ面積は、H15 年頃までは増加傾向にあったが、H15 年以降は微減傾向にある（表－１）。

近年の少子化や３世代同居の減少等に伴い世帯人員は減少傾向にあり、単身世帯が増加している。そのニーズを反映して、新たに供給される住宅もワンルームなどの規模の小さいものが多いことも影響していると思われる。

表－１　世帯人員と住宅 1 戸当たり延べ面積の推移（全国）

	世帯人員	1 戸当たり延べ面積(総数)	(持ち家)	(借家)
H10	2.80 人	92.43 ㎡	122.74 ㎡	44.49 ㎡
H15	2.66	94.85	123.93	46.30
H20	2.51	94.13	122.63	45.49
H25	2.39	94.42	122.32	45.95
H30	2.30	93.04	119.91	46.79
R5	2.17	91.66	118.25	45.39

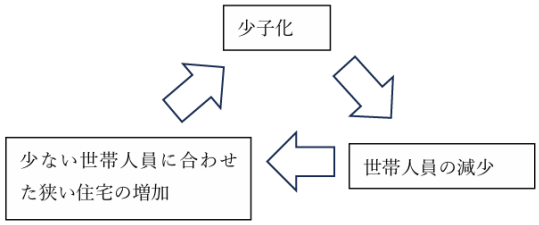
（４）　都市のコンパクト化と少子化・住宅の狭小化

これまで見てきたように、今全国で利便性の高いエリアへの人口集中、特に若年世帯・子育て世帯の集中が進み、都市圏が縮小するコンパクト化が進行している。その結果として、通勤時間の短縮によりワークライフバランスが確保できるとか、都市全体として公共交通機関を中心とした省エネルギーのまちづくりが進むといったメリットがある一方、課題も発生している。

住宅の立地（利便性）、広さ、価格の 3 つはそれぞれ相関関係にあり、3 つとも希望を満たすことは難しい。誰しも住宅を入手するにあたって負担できる購入価格もしくは家賃には限界があるので、立地か広さのどちらかを諦めざるを得ない。特に、子育て世帯では、子どもの数が多いほど広い住宅を必要とする一方で、夫婦ともにフルタイムで働くには利便性の高いエリアに住むことが不可欠であることが多い。そこで、利便性の高い立地を選び、住宅の広さについてはある程度妥協するという選択がなされているということである。

このような状況は、近年急速に進む少子化にも影響を与えていると思われる。財務省財務総合政策研究所の 2021 年 6 月の報告書では、第二子の出生と住まいの関係に関する内藤勇耶研究官の論文[1)]が掲載されている。これによれば、第一子出生時点の住宅の延べ面積の広さが第二子出生を促す影響を与え、配偶者（夫）の通勤時間の長さは第二子出生を妨げる影響を与えている。

子育て世帯が利便性の高いエリアに転居することで、通勤時間の短縮が見込める一方、より狭い住宅しか確保できなくなり、この結果、もう 1 人子どもを産むという選択を諦めざるを得なくなるということが考えられる。その結果、都市全体として少子化が進行し、それにより世帯人員が減少し、少ない世帯人員に合わせた狭い住宅しか供給されず、さらに少子化が進行するという悪循環に陥っていく（図－９）。



図－９　少子化と住宅の狭小化の悪循環

一般には人口減少により、より広い住宅が得られやすくなり、住環境が改善すると思われがちであるが、住宅供給を市場に委ねているだけでは、必ずしも望ましい方向に進んでいかないのである。

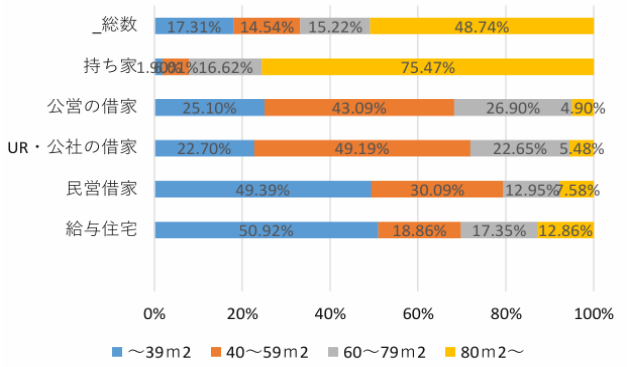
この状況を改善するためには、世帯人員の多い世帯、特に子育て世帯が十分な広さの住宅を確保できるようにすることが必要である。そこで、この状況を改善するための施策について提言する。

３．人口減少対策としての住宅供給と都市計画

（１）公的な住宅の活用

住宅の所有関係別に、1 戸当たりの延べ面積別の戸数割合を示したのが図－１０である。

これによれば、持ち家の 75%が 80 ㎡以上であるのに対し、公営住宅の 43%、UR 住宅・公社住宅の 49%は 40～59 ㎡であり、80 ㎡以上の住宅は約 5%しかない。



図－１０　住宅の所有関係別 1 戸当たり延べ面積別戸数割合（R5）（全国）

一方で、都市居住型誘導居住水準は、未就学児童がいる場合の低減を考慮しなければ、3 人世帯で 75 ㎡、4 人世帯で 95 ㎡である。公営住宅と UR 住宅・公社住宅でも、概ねこの基準を満たせるように、80 ㎡以上の規模の大きい住宅ストックを増やしていく必要がある。

また、公営住宅の入居には所得制限があり、原則としては収入分位 25%まで、自治体の裁量によって入居できるのは収入分位 40%までで、これは 4 人世帯で所得のある人が 1 人の場合、税込み年間総収入金額が概ね 447 万円と 598 万円に相当する。しかし、総収入がこれ以上であっても、子育てには様々な費用がかかり、都市部の駅に近いエリアで持ち家を取得するのは経済的に容易ではない。税込み年収 600～1000 万円程度の中間層の子育て世帯についても、相応の負担を求めた上で、規模の大きい住宅への入居を認めるべきである。

（２）民間賃貸住宅の誘導

民営借家では、39 ㎡未満の住宅が約 50%を占めている。この多くが、若年単身世帯をターゲットとしたワンルームマンション等の賃貸住宅だと思われる。最近は 100～200 戸の大規模なワンルームマンションも多く供給されており、利便性の高い立地に集中して何棟も建設されていることも多い。これらは、若年世帯のニーズに応えたものである一方で、地域の世帯構成が偏ったものになり、住環境として必ずしも望ましくない場合もある。

そこで、例えば 100 戸以上の大規模なワンルームマンションを建設する場合には、その一定割合を 60 ㎡以上のファミリー向けマンションとすることを義務づけるといったことも考えられる。

（３）駅から遠いエリアでの人口減少・高齢化対策

子育て世帯が駅に近い利便性の高いエリアに移動する一方で、駅から遠い郊外のエリアでは、道路・公園等のインフラが整い、広い住宅が多いにもかかわらず、人口減少・高齢化が進み、空き家が増加している。空き家に子育て世帯が入ればいいのでは、と思われるところであるが、なかなかそうはならないのである。

子育て世帯が交通利便性を求めて移動するとすれば、子育て世帯に入ってきてもらうには、バス便の充実などにより、利便性を高めていくしかない。

また、利便性の高いエリアからの移動は難しいとしても、より駅から遠いエリアからの移動はある程度ニーズがあると思われるので、より住みやすいように、地域の核となる場所（学校の跡地や公園など）に店舗等が立地できるよう、用途や容積の緩和をすることも考えられる。

４．まとめ

駅からの距離ごとに世帯数の推移を比べたところ、利便性の高い駅から近いエリアでは世帯数が増加し、駅から遠いエリアでは世帯数が減少しており、人口の都市部への集中と都市圏の縮小が進んでいることがわかった。特に子育て世帯は駅に近いエリアで増加しており、交通の利便性を重視している。しかし、利便性の高いエリアでは広い住宅を確保できず、これが少子化の進行にもつながっている可能性がある。少子化により世帯人員が減少し、その結果新たに供給される住宅も狭小なものが多くなり、平均延べ面積も減少している。この悪循環を改善するには、利便性の高いエリアで、規模の大きい住宅ストックを増やしていく必要がある。

また、都市への人口集中と都市圏の縮小は今後も続くと思われるので、それを前提として、これからの都市像を描く必要がある。

今回の分析で、鉄道駅の存在が都市の核として非常に重要であることが明らかになった。駅を中心として生活利便施設や子育て世帯向け住宅を整備することで、都市が縮小したとしても、一定の規模を保つことが可能になり、少子化にも歯止めをかけることができる。地方からいきなり東京圏に人口が流出する、いわゆる「大規模に縮む」のでなく、自治体や生活圏ごとに駅を核として「小規模に縮む」ことが重要であり、そのためには都市計画と住宅政策との連携が今後一層必要である。

参考文献

1)　内藤勇耶　財務省財務総合政策研究所（2021）「人口動態と経済・社会の変化に関する研究会」報告書 日本語 https://www.mof.go.jp/pri/research/conference/fy2020/jinkou_report.htm　2025 年 6 月 10 日閲覧

新型コロナウイルス感染症拡散によるパンデミック前後の生活様式の変容とQOLの関係性について

大東建託株式会社　須磨　佳音
神戸芸術工科大学　芸術工学部　朴　秀日

1．はじめに（研究の背景と目的）

（1）研究の背景

2020年、新型コロナウイルス感染症拡大（以下、コロナ禍）を受けて私たちの生活様式は大きく変化した。当時、私たちの生活様式を変化させた背景には、コロナ禍による外出の自粛・行動制限をあげられる。以降、近年多様化しつつある働き方、居住空間のニーズなどに影響を与えた。

以上のようにコロナ禍の状況の中で私たちのライフスタイルは大きく変わり、それに伴うストレスや生活満足度が低下しつつあるのが現状である。

一方で、近年ライフスタイルについて論じるとき、「サードプレイス」や「居場所」といった言葉が使われるようになってきている。これらの言葉は、心理論を唱える時に用いられるが、住宅論において居住環境内にも住宅内での滞在時間や暮らし方への関心が高まり、生活の質を上げる意味で「居場所」という言葉が用いられている。特に、村田ら[1]は、石本[2]の4つの居場所の考え方に着目して、郊外住宅地の感染症拡大下における生活と満足度の変容、居住者の居場所の形成と変容の実態を明らかにしている。これはコロナ禍による外出の自粛・行動制限の中でストレスや生活満足度の低下に関わる非常に重要な調査であるものの、コロナ禍のパンデミック前後の満足度の変化と要因、またまちづくりや改善施策などの観点までには至っていない。

（2）研究の目的

本研究では、猪原ら[3]と朴ら[4]が開発したマズローの人間欲求段階を応用した災害時の生活の質（以下QOL：Quality of Life）の構成要素と、生活満足度に起因する石本[1]の社会的側面と個人的側面の4つの居場所の分類を参考にし、コロナ禍のパンデミック前後の生活様式の変容に適用してアンケート調査を実施し、QOL増減および調査結果を分析・整理する。得られた結果を踏まえ、再び災難が起きたときに生活満足度を保たれる要素を考察する。

最後に、まちづくりや改善施策に検討できる基礎的な知見を探る。

2．研究方法

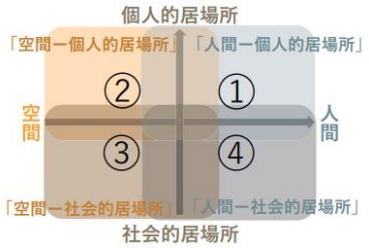
（1）文献・既往研究の分析方法検討

マズローの人間欲求5段階を応用して災害時のQOL増減の構成要素を再整備した猪原ら[3]と朴ら[4]のQOL構成要素図表を参考にアンケートを構成し（表1に一部内容を説明する）、石本[2]と村田ら[1]の「個人・社会・心理（人間）・物理（空間）」に分類される「4つの居場所」（図1）に基づいて、コロナ禍のパンデミック前後の生活様式の変容結果を分析・整理する。得られた結果を用いて、生活満足度の保ち方や向上・改善のための施策についてまとめる。

表―1　アンケート調査の例（一部）

＜生活様式の変容による生活満足度の調査＞
- ステージ2（健康衛生の保持段階）：日常生活・生活利便性・交通利便性など
- ステージ3（社会生活の保持段階）：就労・学習活動など
- ステージ4（文化生活の保持段階）：会食・外食、ショッピング、運動、公園・動植物・散歩・休憩・遠足、レクリエーション・娯楽・演劇・映画館、スポーツ・レジャー活動

＜行動制限があった期間、生活満足度保持要因の調査＞
- ステージ2（健康衛生の保持段階）：日常生活・生活利便性・交通利便性など
- ステージ3（社会生活の保持段階）：就労・学習活動など
- ステージ4（文化生活の保持段階）：会食・外食、ショッピング、運動、公園・動植物・散歩・休憩・遠足、レクリエーション・娯楽・演劇・映画館、スポーツ・レジャー活動など
- ステージ4（文化生活の保持段階）：趣味活動支援（運動・スポーツ・菜園・生け花・料理など）、オンラインでの趣味活動の支援（SNS、YOUTUBE、OTT（Over-the-Top media service）視聴）など



図―1　居場所の関係図（村田より）[1]

（2）アンケート調査項目

アンケート調査対象としては、大学生、社会人（会社員、自営業、公務員）、専業主婦、パート、高齢者で、各30人ずつ、標本数は150～200名とする。アンケート設問作成はgoogle formを使って作成し（高齢者などに向けては紙で作成・調査する）、大学、知人、企業、SNS、有識者などを通じて配布、回収を行う。

（3）分析の方法

アンケート調査結果の分析方法は、回収したアンケートをExcelに集計・まとめ、性別、職業、世帯、居住環境、通勤通学の頻度、買い物の頻度、自宅外の運動の頻度、会食・外食の頻度、外出を伴う行事や行楽の頻度、室内での行事や行楽の頻度をそれぞれグラフにまとめて、社会全体の総

合的な実態を把握・分析する。その上、職業別、居住環境別、職業と居住環境別に回答結果を分析して得られた特徴を整理する。

（4）QOL 構成要素とインフラの充足表の作成

最後に、上記の（3）で得られたアンケート調査結果を用いて、猪原ら[3]と朴ら[4]の災害時の QOL 構成要素とインフラとの関係表を参考に、災害時における生活満足度を保たれる QOL 構成要素とインフラの充足表をまとめ、今後このようなパンデミックの状況においても生活満足度が保たれる手法を考察する。

3．分析結果

（1）アンケート調査結果

アンケート調査はウェブおよび紙で実施（実施期間:2024 年 6 月 28 日～8 月 22 日）し、総標本数は 156 人だった。男が 59%、女が 41%。職業においては、会社員(46%)、自営業(1%)、公務員(1%)、学生(32%)、パート(12%)、専業主婦(4%)、高齢者(1%)、その他(1%)の比率となり、一世帯が 67%、3 世帯が 30%、2 世帯が 3%で、集合住宅が 59%、戸建て住宅が 41%であった。

紙面制限の関係上、総合的分析結果だけを紹介する。

（A）総合的分析結果：①日常生活の変化

「外出を伴う娯楽・行楽の頻度」は、「非常に減少」と回答した割合が 45%（74 人）と最も多く、緊急事態宣言による影響であると考えられる。「室内での娯楽・行楽」においては、「少し増加」と回答した割合が 29%（48 人）と最も多いが、次いで「普通」が 26%（44 人）、全体の 42%（65 人）が「増えた」傾向にみられた。

（B）総合的分析結果：②コロナ以降の日常生活の変化

「コロナ後の生活満足を感じた瞬間」では、「対面で人と会ったとき」、「遊びに出かけたとき」、「旅行に出かけたとき」が最も多く、57%（89 人）を超える回答が得られた。コロナ禍におけるストレスを抱える「遊びに行けない」ことにより反動が起きたのである。コロナ以降増えた娯楽には「公園」、「運動」と回答した人は 10.3%（16 人）、16.7%（26 人）であり、非常時と常時との娯楽を使い分ける傾向があると考えられる。

4．分析結果の考察

（1）4 つの居場所に基づく調査結果のまとめ

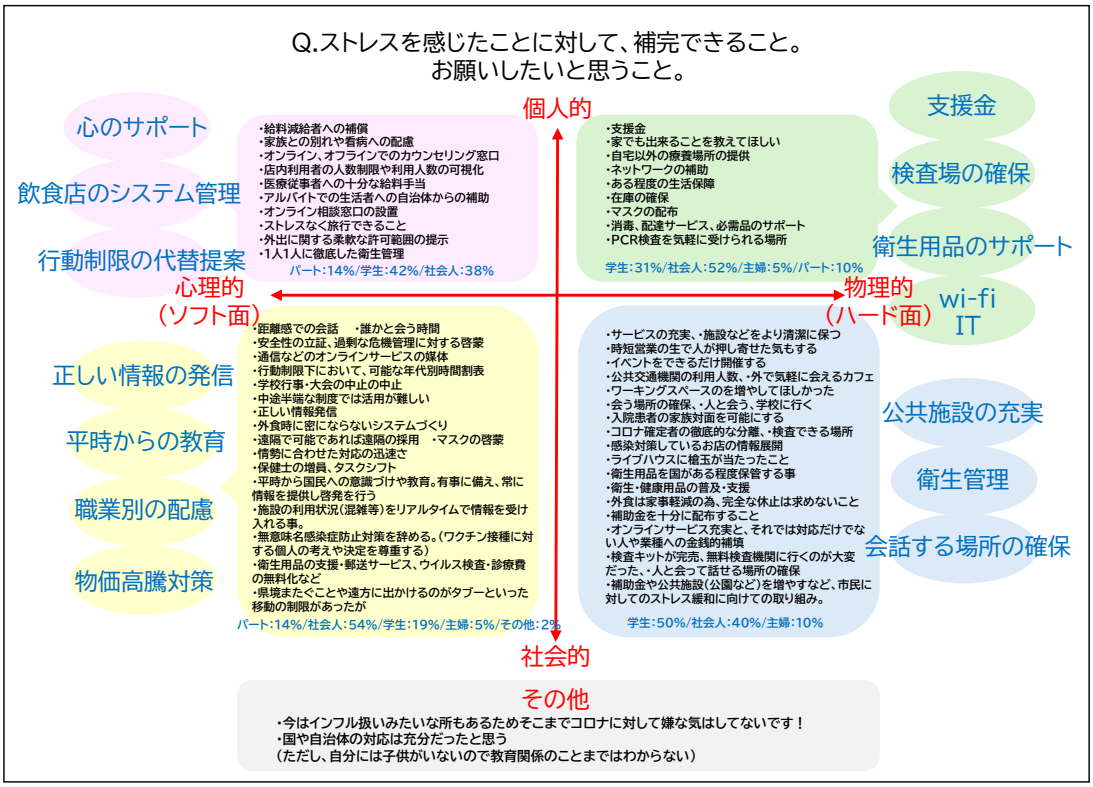
回答の分析結果を図 2 にまとめる。図 2 はアンケート調査を行った結果を、石本の居場所の 4 つの分類に基づいてまとめた図である。まず、「心理的・個人的居場所（ピンク色）」は精神的個人の健康について安定を求める居場所のことである。気分転換にカフェに行ったり、悩みを解消するためにカウンセリングを受けたりするなど、比較的スケールの小さな居場所のことである。「個人的・物理的（緑色）」は個人の部屋や身の回りにある生活用品など生活を送る上で必要なものや居場所のことである。「心理的・社会的（黄色）」は精神的健康に影響を与える社会的活動のことである。部活動や教育など心を育む活動やメディアの情報発信なども含む。「社会的・物理的（青色）」は公共施設や学校、会社など社会との繋がりを繋がりを感じる物理的空間のことを指す。図 2 から、パンデミックの状況で当時の人々がストレスに感じていて「行政やまちづくり団体に補完してほしい」と願うことの多くが、正しい情報の発信や、お店・交通機関の利用者人数の確認アプリの普及、情勢に合わせた対応の迅速さなどといった「心理的・社会的」側面を強く求めていることがわかった。

（B）生活様式の変容について

コロナ禍の生活様式の変化と満足度の変化について総合的分析を行った結果、意外にも生活様式の変容に「普通」と回答した人が多く、その内訳が社会人にあることが分かった。コロナ以降、働き方の選択制による多様化が進んではいるが、当時は勤務方法以外においてはまだ浸透されていなかったことが分かった。また、コロナ禍によって生活様式に大きな影響を受けたのが「パート」を含む「専業主婦」にあることが分かった。家族が家で過ごす時間が増えることで、他の世代は運動や室内での娯楽が増加したのに対して運動頻度は「非常に減少」が 50%、外出を含む行楽の頻度も「非常に減少」が 83%と運動量とともに生活様式の変化量が一際目立っていた。

（C）生活満足度の保持要因について

新型コロナウイルス感染症拡大防止による外出自粛および行動制限下で生活満足度低下の要因は、「外出自粛および行動制限下での許容範囲制限によるコミュニケーションの弊害」で、生活満足度保持は「外出自粛および行動制限下での許容範囲の提示」にあたることが分析で明らかになった。例えば、「コロナによる影響でストレスを受けたことがあれば教えてください」の質問でコロナになって一番ストレスに感じたことは何ですか?」という質問で、「遊びに行けない」ことに回答した人が一番多く、原因は「友人に会えない、旅行に行けない」、「家族以外の人と気軽に会えないこと」といったコミュニケーションの弊害や外出抑制への批難・ストレスなどの回答が集まった。猪原ら[3]と朴ら[4]がマズローの人間欲求 5 段階を参考に応用した非常時や災害時における QOL の構成要素および QOL4 段階（ステージ 1：生命の保持段階、ステージ 2：健康衛生の保持段階、ステージ 3：社会生活の保持段階、ステージ 4：文化生活の保持段階）に着目してアンケート調査回答を分析した結果、回答者のほとんどは新型コロナウイルス感染症拡散前のステージ 4 から日常生活の営み、生活・交通利便性の確保などといったステージ 2 まで落ちていた。回答者はパンデミックの状況でも生活満足度の保持のために、特に「外出する（自家用車を利用して）」、「外出する（徒歩や自転車など）」の回答数が多くみられることから「交通手段よび交通網の整備などが重要で課題」であることが分かった。また、「医療サポートの充実」や「生活支援金の補助」など、当時のパンデミックにおける現実的対策を浸透させることも同程



図―2　4 つの居場所に基づく調査結果のまとめ

度必要であると考えられる。一方、パンデミック（ステージ 1 又は 2）の状況からステージ 3（就労・学習、買い物などの社会生活の保持）への移行させるために、「パンデミック下における代替の生活様式に対する補填が生活満足度の保持要因で重要である」ことが分かった。例えば、学習に関して「タブレット・PC の補助（貸出・購入の補助金など）」や「（非対面での）学習サポート」、「出勤・登校時間を選べるようにする」、「衛生用品の支援」、「在庫数を増やす」といった回答が多く、感染対策を通した日常生活への移行意思が読み取れる。そのためのサポートが必要である。また、パンデミック（ステージ 1 又は 2）の状況からステージ 4（文化生活の保持）に移行させるためには、「外出や文化生活などを行う場所における安全性の確保が重要である」ことが分かった。外出時、公共施設などで文化生活を行う際に、「衛生・安全性を確保できる利用方法への転換・提供」や、「利用人数・利用方法・利用状況などが把握できる仕組みの開発」などが求められる。

（D）コロナ禍以降の生活について

コロナ禍でインターネットの利用率が上がり、コロナ以降「SNS」が娯楽の 1 つになったことが明らかになった。また、室内での娯楽頻度も増加しているという結果が得られた。『コロナ以降、生活満足度を感じた瞬間はどんな時ですか?』という質問に対して、『対面で人と出会ったとき』、『遊びに出かけたとき』と回答した人の割合が約 60%で、『コロナ以降、あなたが一番生きがいに感じることは何ですか?』という質問に対して『趣味をすること』と回答した割合が 32.7%と一番多い回答であった。また、上記質問内容に対して、『どのような活動をしていますか?』という質問には、『室内での活動』が多く回答された。具体的には「推し活・料理・ゲーム・OTT・創作活動・映画鑑賞・読書」などである。以上のように、新型コロナウイルス感染症拡散の影響で生活の様式の変容により、一部ではあるが、現在の生活習慣・趣味活動として続いていることが読み取れる。

（2）分析結果の整理

最後に、猪原らと [3]と朴ら [4]が開発した「QOL 構成要素とインフラの充足表」を参考に、パンデミック下で生活満足度をある程度保たれるためのまちづくりや改善施策・事業などに検討できるように、得られたアンケート調査結果を用いて、パンデミック下で QOL 構成要素（縦）とインフラ（横）の充足表表を作成した（表 2）。表 2 の縦軸に、コロナ禍の災害時における人間欲求の QOL2～4 段階を設定している。アンケート結果をもとに、コロナ禍において、横軸の生活の「インフラ・物流・サービス」が縦軸のどの段階のステージの「QOL 構成要素」であったのか調べるために、各「インフラ・物流・サービス」が充足している場合には「○」をつけており、充足していない場合は「空白」、縦軸の「QOL 構成要素」と横軸の「インフラ・物流・サービス」が関連していないものには「ー」を付けている。特に、横軸の「インフラ・物流・サービス」の「ハード面」の「利便施設」、「教育施設」、「就業施設」において、ステージ 4（機会獲得性・居住快適性・安心安全性）が不足しているのが分かる。これはパンデミック下で施設の閉鎖・

表—2　パンデミック下で QOL 構成要素（縦）とインフラ（横）の充足表

			インフラ・物流・サービス																												
			ハード面																				ソフト面								
			居住環境		利便施設					教育施設			就業施設		OS		交通			勤務形態		心理		レクリエーション						
			居住施設		小売店				その他施設																						
			集合	戸建	生活必需品	衛生用品	遊園地・娯楽施設	飲食店	運動施設	幼	小中高	大	自営	勤務	公園	運動場	公共交通	自動車	自転車	自宅	遠隔	生活満足度	ストレス	資格・免許	スポーツ	OTT・SNS	デート	旅行	ショッピング
QOL構成要素	4	機会獲得性	-	-											○	○	○	○	○	○	○		○			○			○
		居住快適性		○											○	○		○	-			○		-	-	○			
		安心安全性	○	○											○	○		○	○	○	○		○	○	○	○			○
	3	教育	-	-	-	-	-	-	-				○	-	-	-	-	-	-	○	○		○	○	○	○	-		-
		就業	○	○	○	○				○	○	○		○	-	-		-	-	○			○	-	-	-	-	-	-
		買い物						○	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	○	○		○	-		○			
		住宅	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2	医療	-	-									○	○	-	-	○	-	-	○	○		○	-		-	-		-
		食料（質）	-	-	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	○		○	○	-	-	-	-	-	-
		空気環境	○	○	○	○			○						○	○	○	○	○	○		○	○	-		○	○		○
		ﾌﾟﾗｲﾊﾞｼｰ	○	○	○	○					○	○	○	○		○	○	○	○		○		○	-	○	○	○		○

休校等が行われ、利便施設・教育施設・就業施設での機会獲得性・居住快適性・安心安全性が悪化している結果である。「ソフト面」の「レクリエーション」について、「デート」と「旅行」では「空白」が多いが、「OTT・SNS」、「ショッピング」ではそれほど不足していない。これはインターネットを使って利用することができるから、生活満足度をある程度担保できると考えられる。

5．おわりに（研究の成果・結論）

以上、得られた調査・分析の結果を踏まえ、本調査・研究の成果および考察を以下に示す。

社会全体の変化として屋外活動が激減するとき室内での代替活動を通じて生活満足度をある程度維持している傾向がある。特に、コロナ禍が明けて現在までも趣味活動として、OTT や SNS などのインターネットを使った娯楽の満足度が高いことが分かった。「行動制限による生活の変化」について明らかにすることができた。働き方については、「通勤・通学頻度は普通」と回答しているため、働き方による生活様式の変化はあまり見られなかった。また、居住環境のニーズの変化については、居住環境によって回答に異なる傾向が見られた。「学生」や「社会人」、「パート」、「専業主婦」など、生活の一部にインターネット利用の増加がみられ、「非対面」での「リモートワーク」などが増え、生活満足度を保持する要因に「ネット環境」は優位となった。パンデミックの状況でストレスに感じて、行政やまちづくり団体に補完できると考えるものの多くが「社会的」な活動のものであった。また、感染症拡大に対する意識は高く、「医療サービスや衛生用品の支援」を求める傾向が生活満足度に与える影響が多かった。マズローの人間欲求 5 段階を応用した QOL 構成段階では、生活満足度要因にはステージ 3 に関する事が一番多く、次いで「遊べない」ことでステージ 4 に関する要因が多かった。特に、ステージ 3 の社会生活の保持（特に、教育・交通手段などの整備など）が重要であるとともに、パンデミック下の人々の生活満足度を維持およびステージ 3（社会生活の保持）に移行させるためには、ハード面の生活インフラを先に整えるのが重要である。パンデミックのステージ 2（健康衛生の保持段階）の状況から生活満足度を維持およびステージ 3（社会生活の保持）・4（文化生活の保持）に移行させるためには、「外出や文化生活などを行う場所における安全性の確保が重要であることがわかった。最後に、パンデミックの状況における人々の心理としてストレスを抱えやすく生活満足度も感じやすい傾向にあることから、各種施策を通じて生活満足度の低下から維持・向上させると考えられる。

参考文献

1) 村田夏菜子，後藤智香子，新雄太，近藤早映，熊越祐介，吉村有司，小泉秀樹（2021）「東京圏郊外住宅地における新型コロナウイルス感染拡大下の「居場所」形成と変容に関する研究」，『日本都市計画学会都市計画報告集』，Vol20(2)，pp.196-203,日本都市計画学会

2) 石本雄真（2010）「こころの居場所としての個人的居場所と社会的居場所-精神的健康および本来感，自己有用感との関連から-」，『Japanese journal of Counseling Science』，pp.72-78，Japanese journal of Counseling Science

3) 猪原暁，渡邉啓太，杉本賢二，加藤博和，林良嗣（2016）「巨大自然災害発生後の生存・生活環境変化に基づく地域のレジリエンス性評価」，『土木学会論文集 D3（土木計画学）』，Vo.72(5)，pp.I_283-I_291，土木学会論文集

4) 朴秀日，加藤博和，大野悠貴（2020）「気候変動に対応した地域のサスティナビリティとレジリエンスの両方とも考慮できるシステムの開発と施策の検討手法」、『環境科学会誌』，Vol.33，No.6，pp.195-207，環境科学会

まちなかウォーカブル推進都市における地域課題の特徴と事業展開に向けた一考察

近鉄不動産株式会社　　西村　亜乃夢
大阪公立大学院現代システム科学研究科　　阿久井　康平

１．研究の背景及び目的

近年，国内外で街路空間は様々な利活用の在り方が模索されている．令和元年6月，国土交通省による「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」で“WEDO”—Walkable Eyelevel Diversity Open—をキーワードとする今後のまちづくりの方向性が提言された．その報告書では，居心地がよく歩きたくなるまちなかとして，イノベーションの創出や人間中心の豊かな生活の実現とともに，新たな価値創造や地域課題の解決の期待が示されている[1]．

ウォーカブル推進事業に関する研究はこれまで多数なされてきた．2022年に森本ら[2]は，まちなかウォーカブル区域指定の53の自治体を対象に，ウォーカブル推進事業の実施に向けた計画，事業及び指標の傾向を分析した．さらに2023年[3]には，上記と同じ53の自治体を対象に，滞在快適性等向上区域内でウォーカブル推進プログラムを活用した事業の実施に着目し，ウォーカブル推進プログラムの網羅的な制度活用及び事業実施の傾向を明らかにした．

また，Walkabilityを高める研究として花里[4]は，柏の葉ウォーカブルデザインガイドライン（柏の葉国際キャンパスタウン構想委員会 健康まちづくり部会2014）の概説と地域の都市デザインへの活用事例を紹介し，今後の課題を示した．

このように，ウォーカブル推進プログラムの制度活用に関する手順や効果測定の方法，Walkability向上を目的とした都市デザインの研究，さらに各自治体における制度や事業の実施状況の傾向分析といった観点からの研究は存在する．

一方，ウォーカブル推進都市における地域課題の特徴と事業展開に関する包括的な分析についての研究は見当たらない．そこで，本研究では，地域課題の傾向を捉え，ウォーカブル推進事業としての取り組み内容を分析し，その実態を明らかにすることで，他地域への応用展開や政策立案への貢献となることを目的とした．本研究は，ウォーカブル推進事業が地域課題の解決にどのように寄与し得るのかを体系的に整理するという点で新規性があり，さらに，コレスポンデンス分析とk-means法を組み合わせた類型化の実施や，ヒアリング調査を通じて取り組みを詳細に分類した点において独自性がある．

２．地域課題の分類

本研究では，令和4年12月時点で滞在快適性等向上区域を設定・公表していた84の自治体を対象地域とした[5]．全84の対象地域において，「都市再生整備計画書」に示される地域課題をキーワードとして抽出し，類似性を踏まえて分類した．これにより，「行政問題」「過疎化・人口減少」「高齢化」「交通問題（安全面）」「交通問題（利便性）」「防犯・防災問題」「都市インフラの改善・整備」「地域活性化・景観改善」「観光問題」「回遊性・賑わいの不足」「生活機能の集約」「その他」の全12種類に分類した（表－１）．

表－１　キーワードの抽出を踏まえた地域課題の分類

地域課題	キーワード
行政問題	財政負担の増加・限られた労働力や財源
過疎化・人口減少	過疎化・人口減少・人口拡散・町からの転出
高齢化	高齢化・少子高齢化
交通問題（安全面）	歩行者と自動車の動線が同じ・商店街への荷捌き自動車の介入 ・違法駐輪による通行の妨げ
交通問題（利便性）	生活交通の確保・自動車依存（公共交通機関の未発達）・交通渋滞 ・駐車場や駐輪場が少ない・バス利用率の低迷・駅の利用者の減少
防犯・防災問題	冠水対策不足・浸水区域に含まれる・南海トラフに向けての耐震化・防犯や安全性に乏しい
都市インフラの改善・整備	駅前広場の使いにくさ・道路や公園の老朽化・駅やバス停周辺の環境整備 ・バリアフリー化・公共施設の老朽化・都市基盤の維持や整備・公共下水道の未整備
地域活性化・景観改善	商店街の老朽化・歴史的資源の未活用・水辺空間の未活用・景観悪化・空き家空地の増加 ・低未利用地・スプロール化・スポンジ化・（景観の）一体性確保・放置自転車 ・求心力や魅力の低下・象徴の不在・シンボルロードの有効活用
観光問題	観光客の減少・観光客増加による騒音やポイ捨て・観光客に向けての案内誘導や情報発信の不足
回遊性・賑わいの不足	都心全体での回遊性なし・川沿いエリアでの賑わいがない・交流の場の減少 ・単なる通過点となる・歩行者通行量の減少・居心地のいい空間整備
生活機能の集約	既成市街地外縁部における生活サービス機能の確保・生活の利便性向上 ・都市空間の整備・建物用途の偏り
その他	新たな人口流入による地域コミュニティ活性化や子育て支援・多様なニーズに対応した住宅の整備 ・一人当たりの公園面積が小さい・持続的なエリアマネジメント

３．地域課題の傾向分析

（１）軸の解釈による枠組みの構築

まず，地域課題の特徴を整理し，類型化の枠組みを構築するために，本研究では多変量解析手法の一つであるコレスポンデンス分析を用いることとした．コレスポンデンス分析はクロス集計表に基づいてカテゴリーデータの関係性を可視化する手法であり，本研究では対象地域と地域課題の対応関係を低次元空間にマッピングするために用いる．これにより，地域課題ごとの分布を低次元空間に投影し，各軸が示す意味を解釈することで，地域ごとの特徴を把握することが可能となる．

①研究方法

84の対象地域について，2章で選定した地域課題の該当状況をチェック形式で整理した．それをもとにクロス集計表を作成し，コレスポンデンス分析を行った．

②研究結果と軸の解釈

地域課題におけるコレスポンデンス分析の評価値から，軸の解釈を行う（表－２）．コレスポンデンス分析の寄与率より，1軸，2軸，3軸の累積寄与率が6割を超えているため，本研究では1軸から3軸を解釈することとした．

1軸では「行政問題」が0.496，「過疎化・人口減少」が0.371，「高齢化」が0.357，「生活機能の集約」が0.569と高い値を示している．また，高い負の値を持つ課題としては「観光問題」の-3.211があげられる．正の値が高い課題は，人口減少や高齢化などの「広域的な課題の解消」に向けた取り組みを示唆している一方で，負の値が高い「観光問題」は，観光地固有の課題を表している．このことから，1軸は観光地固有の課題と広域的な課題を分ける指標として機

表－２　コレスポンデンス分析による地域課題のカテゴリーデータ

地域課題	1軸	2軸	3軸	地域課題	1軸	2軸	3軸
行政問題	0.496	-1.159	0.454	都市インフラの改善・整備	0.260	0.147	0.578
過疎化・人口減少	0.371	-1.251	0.259	地域活性化・景観改善	0.249	0.456	0.042
高齢化	0.357	-1.078	0.121	観光問題	-3.211	-0.196	0.367
交通問題(安全面)	0.373	0.789	-1.448	回遊性・賑わいの不足	-0.206	0.501	-0.346
交通問題(利便性)	-0.255	0.092	-0.209	生活機能の集約	0.569	1.859	2.531
防犯・防災問題	-0.170	-0.365	-1.410	寄与率 累積寄与率	25.4% －	22.8% 48.2%	19.1% 67.3%

能しているとし,『生活・観光の方向性』を表す軸と解釈した.

2 軸では「交通問題（安全面)」が 0.789,「生活機能の集約」が 1.859,「回遊性・賑わいの不足」が 0.501 と高い値を示している．また，高い負の値を持つ課題として「行政問題」の-1.159,「過疎化・人口減少」の-1.251,「高齢化」の-1.078 があげられる．正の値が高い課題は，交通安全や回遊性，賑わいの不足など，都市の利便性や快適性の向上に焦点を当てている一方，負の値が高い課題は，人口減少や行政課題などが主眼となっている．このことから，2 軸は人口密度の高さから生活の利便性や快適性の向上へのスライドを表した軸であるとし,『住環境密度』と解釈した.

3 軸では「都市インフラの改善・整備」が 0.578,「生活機能の集約」が 2.531,「観光問題」が 0.367 と高い値を示している．また，高い負の値を持つ課題としては「交通問題（安全面)」の-1.448,「防犯・防災問題」の-1.410 があげられる．正の値が高い課題は住民や観光客の利便性を高める取り組みに関係している一方，負の値が高い課題は，防災や交通安全など，地域の安全確保に重点を置く課題を示している．このことから，3 軸は『生活サービスの充実度』を表す軸と解釈した．

また，これらの 3 次元布置図を図－１に示す．

（２）クラスター分析による類型化

次に，対象地域におけるコレスポンデンス分析のサンプルスコアをもとにクラスター分析を実施し，対象地域の類型化を行った．なお，本研究ではクラスター分析の手法として k-means 法を採用した. k-means 法は，コレスポンデンス分析で得られた数値データに基づき，地域を自動的に類似したグループに分類することができる．

①研究方法

84 の対象地域のうち，コレスポンデンス分析の結果除外された 8 つの地域を除いた[1]76 の地域に対し，k-means 法によるクラスター分析を実施した．また，３．（１）で得られた軸の解釈を参考にし,各クラスターの名称を決定した.

②研究結果と各クラスターの名称

クラスター分析を行った結果，5 つのクラスターに分類することができた（図－２）.

クラスター1（以下:CL1）には 6 地域が分類されており，1 軸の値が低いことから，観光地特有の課題を抱えている傾向が見られる．そのため，CL1 は「観光問題」と位置づけた.

クラスター2（以下 : CL2）には 10 地域が分類されており，3 軸の値が低いことから，まちの安全確保に焦点を当てていることがわかる．そのため，CL2 を「まちの安全」と位置づけた.

クラスター3（以下:CL3）には 5 地域が分類されており，2 軸，3 軸ともに高いことから，生活の利便性や快適性に焦点を当てていることがわかる．そのため，CL3 を「生活機能の集約」と位置づけた.

クラスター4（以下 : CL4）には 17 地域が分類されており，1 軸が高いことから，人口減少地域が多く含まれていることがわかる．そのため，CL4 を「人口問題」と位置づけた.

クラスター5（以下 : CL5）に分類された地域は 38 地域が分類されており，2 軸が比較的高い値である．また図－１との対応関係をみると，「地域活性化・景観改善」「回遊性・賑わいの不足」付近に分布していることがわかる．そのため，CL5 を「活性化・賑わい」と位置づけた.

４．ウォーカブル推進事業の取り組み内容の傾向

地域課題の傾向分析の結果を踏まえ，各類型におけるウォーカブル推進事業としての取り組み内容の傾向を明らかにする．なお，取り組み内容については，ウォーカブル推進事業における補助金の交付対象事業[6]を対象とした.

各類型における取り組み内容の割合は図－３のようになった（図－３）.

CL1 及び CL2 では道路に関する取り組み内容の割合が高く，特に CL1 では主要交通と観光の役割分担を踏まえた混雑緩和を目的としており，CL2 では自動車と歩行者の動線分断を目的とした整備がみられた. CL4 および CL5 ではエリア価値向上整備事業の展開もみられ，特に CL4 では快適で賑わいのあるまちづくりが人々を惹きつけ，さらには地価の向上を促し財政基盤を強化する要因として期待されているケースも確認できた．CL5 では「回遊性が高く歩きたくなる街路空間の創出」など，回遊性や賑わいの創出そのものを最終的な目標としている事例が多くみられた.

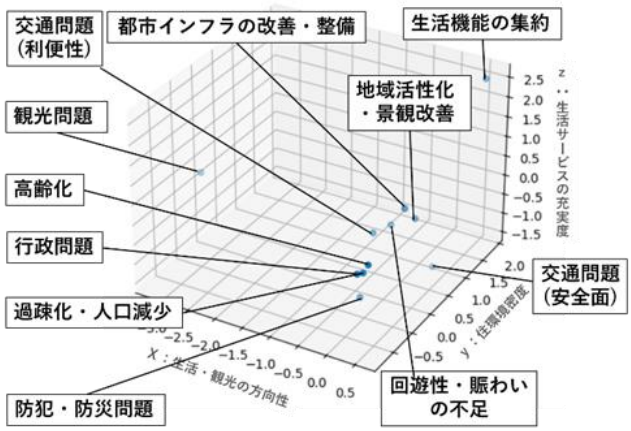
このことから，CL1，CL2，CL5 といった地域課題では「ウォーカブル推進事業」における交付対象事業を活用することで，課題の解決に対する直接的な効果を期待できる一方，CL4 においては，ウォーカブル推進事業の取り組みを通じて，課題の解決に対して長期的な視点で成果が期待できると考察した.

５．事例分析

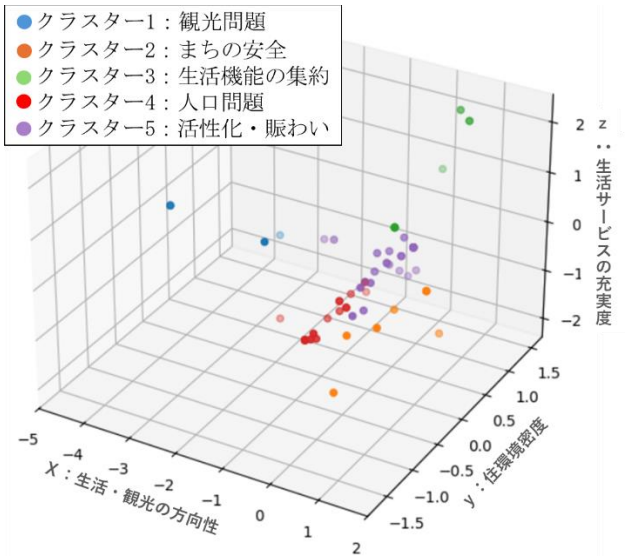
4 章において, CL3 では特徴的な取り組みを確認できず, ウォーカブル推進事業としての取り組みと「生活機能の集約」の課題との対応関係を明らかにするため，文献調査およびヒアリング調査[2]を通じて詳細な事例分析を行った.

（１）対象地域の選定

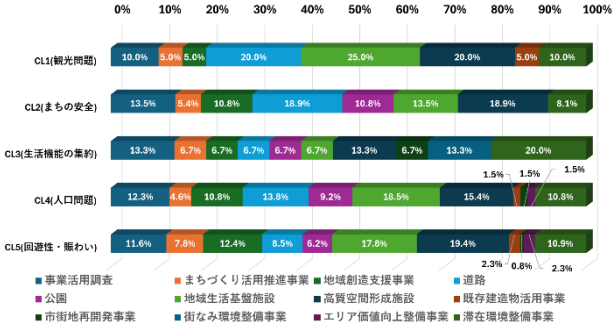
CL3 に分類された 5 つの地域のうち，ある程度実施状況を把握できる地域に絞るため，先駆的に事業に取り組んでおり (表－３), かつ事後評価報告書を確認できた (表－４)



図－１　地域課題の傾向分析の結果



図－２　クラスター分析による対象地域の類型化



図－３　各類型における取り組み内容の傾向と割合

「さいたま市」「沼津市」「桜井市」を対象地域として選定した．

（2）文献調査およびヒアリング調査による事例分析

まず，ホームページ等を参考にした文献調査により，対象地域でのウォーカブル推進事業およびその関連事業の把握を行い，ヒアリング調査における基礎資料とした．

次に，文献調査で得た知見をもとにヒアリング調査を実施し，ウォーカブル推進事業の取り組みと「生活機能の集約」との関係性を考察，および体系化した．

表－３　滞在快適性等向上区域の設定・公表年度（CL3）

市町村	地区名・事業名等	設定・公表年度
さいたま市	大宮駅周辺地区	R3.3
川崎市	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区	R4
沼津市	沼津駅周辺地区	R2.2
伊豆の国市	伊豆長岡地区	R4.1
桜井市	桜井駅南地区	R2.10

表－４　事後評価報告書の有無（CL3）

事後評価報告書あり	事後評価報告書なし
大宮駅周辺地区(さいたま市) 沼津駅周辺地区(沼津市) 桜井駅南地区(桜井市)	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区(川崎市) 伊豆長岡地区(伊豆の国市)

①さいたま市

さいたま市では，対象区域の周辺で再開発事業等が積極的に進められており，こうした事業を通じて地域貢献機能やコミュニティ機能といった都市機能の誘導方策を推進している．その中で，ウォーカブル推進事業はこれらの取り組みを支える移動環境を実現することを目的として，道路の高質化や車両対策を実施し，さらに回遊性向上を目指した社会実験を行っている．このことから，「生活機能の集約」といった課題については再開発など別の事業を通じて進められており，ウォーカブル推進事業はそれらの成果をさらに強化するために取り入れられたものと考察される．このような取り組みを，『成熟支援型』と位置づけた（図－４）．

②沼津市

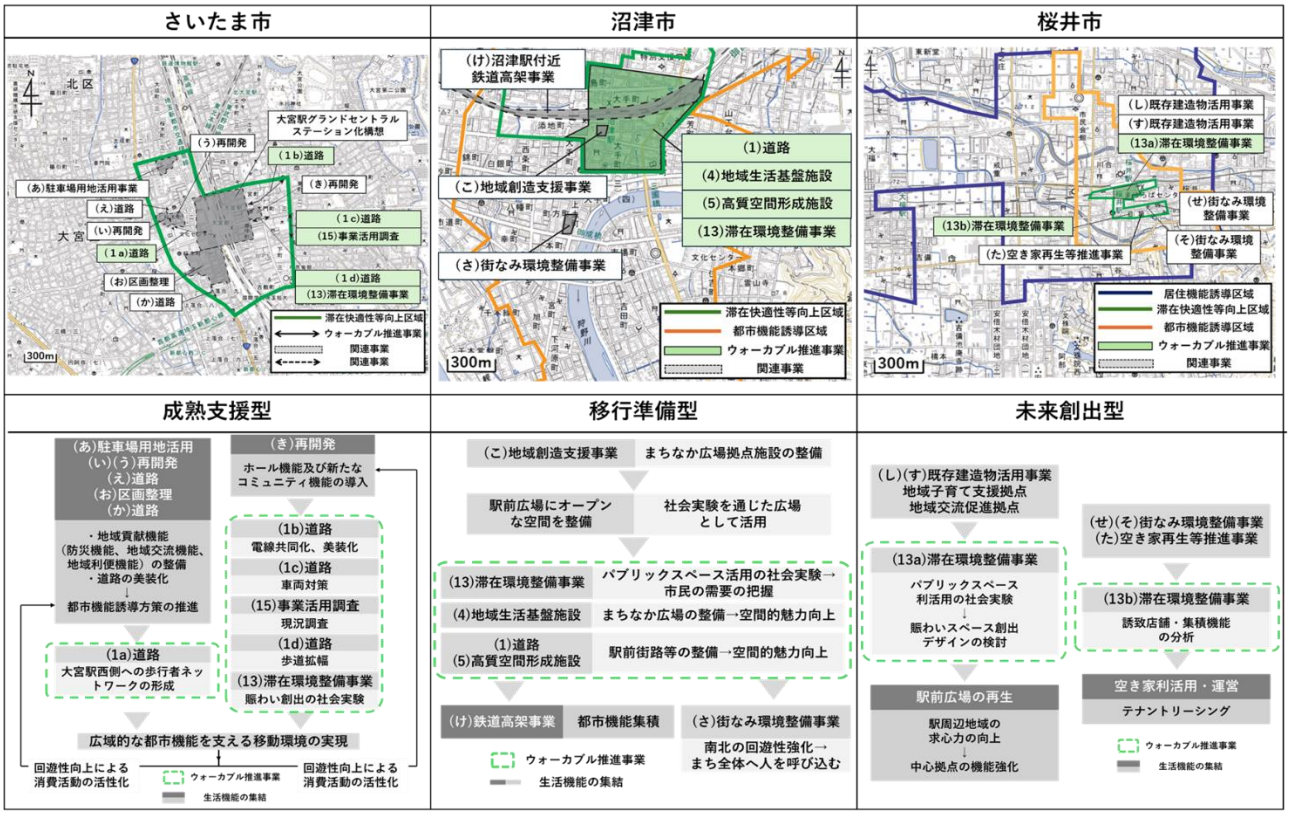
沼津市では，現在進行中の鉄道高架事業の完成を見据え，それに伴う都市機能の誘致を目指している．事業の完成までには時間を要するため，駅前広場の整備を進めるとともに，社会実験を通じて広場としての活用を図っている．ウォーカブル推進事業は，賑わいの創出による空間的魅力の向上や，社会実験を通じた市民ニーズの把握を目的として取り入れられている．このことから，「生活機能の集約」という課題については，現在は整備途中であるものの，将来的に達成が期待されており，ウォーカブル推進事業はその基盤を整えながら次の段階へ移行するプロセスの一環として実施されていると考察される．このような取り組みを，『移行準備型』と位置づけた（図－４）．

③桜井市

桜井市では，商業施設や交流施設を生活機能の一部として捉え，将来的にこれらの機能を整備していく方針を掲げている．ウォーカブル推進事業は，駅周辺地域の求心力を高め，機能誘致を目指した魅力的な空間デザインの検討を目的とする社会実験や，市民のニーズに応じた店舗分析を目的とする社会実験として活用されている．このことから「生活機能の集約」という課題に対しては長期的な視点で新たなまちの形を創出する方向で取り組みが進められていると考察される．このような取り組みを，『未来創出型』と位置づけた（図－４）．

６．まとめ

本稿では，ウォーカブル推進都市の地域課題を分析し，



図－４　３事例の体系化

「生活・観光の方向性」「住環境密度」「生活サービスの充実度」の3軸を解釈した上で，地域課題を5類型に分類した．特にCL3に着目し，さいたま市，沼津市，桜井市を事例分析した結果，「成熟支援型」「移行準備型」「未来創出型」の3つの特徴を明らかにした．

まず，地域課題を3軸で分類することにより，各地域の特性に応じた施策を地域単位でカスタマイズできる枠組みが形成された．これを使えば，地域特性を分析し，他地域との比較を通じて事例を横展開あるいは応用するなど，各地域の課題に応じた改善策を適用することが可能となる．

さらに，クラスター分析によって地域課題を5つのクラスターに分類したことで，クラスターごとに共通する課題に対して効率的な施策を立案し，地域間での情報共有等も可能となる．

また，事例分析を通じて，さいたま市，沼津市，桜井市の3つの都市を3つのタイプに分類し，それぞれの地域で発展段階に応じたアプローチが必要であることが示された．さいたま市は「成熟支援型」として地域貢献機能やコミュニティ機能を強化し，ウォーカブル推進事業を地域の活性化に結びつけている．沼津市では鉄道高架事業に関連する段階的な整備が進められ，「移行準備型」のアプローチが採用されている．桜井市では，将来的な生活機能の集約に向けた取り組みが進んでおり，「未来創出型」として社会実験を通じて地域活性化を目指している．これらの事例を通じて，地域ごとの課題や特性に応じて柔軟なアプローチを適用することが求められ，それをもとにした施策が地域課題解決の手掛かりとなることが期待される．

補注

(1)地域課題を読み取れなかった地区（北広島市ボールパーク地区，荒井東地区，日本橋一之部地区，松本峠・花の窟地区，水都大阪再生地区，神戸都心・ウォーターフロント地区，福岡都心部地区）および「その他」以外の地域課題が読み取れなかった地区（小杉駅周辺地区）が除外された．

(2) 2024年11/25(月)-12/5(木)にかけて，対面又はZoomを使用して実施した．

参考文献

1) 国土交通省HP，https://www.mlit.go.jp/common/001301647.pdf，2025年2月2日閲覧

2) 森本あんな，薄井まどか，泉山塁威，宇於崎勝也（2022）：ウォーカブル推進に向けた計画・事業および指標に関する傾向ーまちなかウォーカブル区域指定の53自治体の分析を通じてー，都市計画論文集，57(3)，pp.606-613

3) 森本あんな，染矢嵩文，飛田龍佑，川尻雄貴，泉山塁威（2023）：国内のまちなかウォーカブル推進プログラムにおける実施事業および活用制度の速報的傾向ー滞在快適性等向上区域指定の53自治体を対象としてー，都市計画報告集，21，pp492-497

4) 花里真道（2019）：Walkabilityを高める地域デザイン，日本不動産学会誌，33，pp59-63

5) 国土交通省HP，https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_attempt_to_walkable.html，2024年1月閲覧

6) 国土交通省HP，https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001599251.pdf，2025年2月2日閲覧

ポートアイランドの交通利便性に関する研究

豊中市役所財務部　堀切　宇宙
神戸芸術工科大学芸術工学部　朴　秀日

1. 研究の背景

日本では1950年代末から1970年代前半にかけ、高度経済成長期と人口増加による住宅地・都市基盤施設・インフラ不足の解消のために、中山間地域や海浜部などの低密度地域を中心に土地開発によるニュータウン、埋立地、人工島などを建設し、鉄道を中心にした公共交通基盤の人口分散政策を実施してきた。特に、この頃には数多くの海上都市構想が提案され [1]、都市港湾施設や物流輸送機能などの開発に合わせた住宅地の開発を目的とする埋立地開発が行われていた。その中で、1981年に国内初の港湾機能と都市機能を併せ持つ海上都市として、人工島であるポートアイランド(以後PI)が誕生した [2]。

しかし、40年以上が経過した現在、日本の都市は人口減少、少子高齢化が加速している。全国的に空き地・空き家の問題が拡散している中で低密度化による移動性の確保が非常に大きな課題となっている。PIにおいても阪神・淡路大震災を機に、人口減少・高齢化に加え、商業施設の撤退による市街地の衰退・空洞化が進んでおり [3]、低密度化による島内外の移動と交通利便性の確保が喫緊の課題となっている。

以上のように、日本の代表的な人工島であるPIの公共交通利用者及び便数の減少による移動と交通利便性の低下と自家用車利用の増加よる環境面への影響が課題となっており、PIにおける交通利便性の向上と環境面へ配慮した交通施策を進めていく必要がある。

2. 既往研究と本研究の目的

岡本ら(1986)[4]は、PI及び大阪南港ポートタウンにおいて居住者へのアンケート調査を行い、交通・医療・日常購買施設・公園・緑地・将来構想等の生活関連施設の整備課題を明らかにしている。塩崎(1995)[5]は、人工島上に建設された計画的住宅団地（海上ニュータウン）の居住環境を、居住者へのアンケート調査を通して把握することを目的とし、PI・南港ポートタウン・八潮パークタウンを対象に、入居理由・購買行動及び購買施設に関する評価、交通機関・駐車場などに関する評家、定住志向などを調査している。また、藤原ら(2019)[6]は、交通利便性が低い中山間地域（3地域）を対象に、近年期待されている環境に優しい「超小型モビリティ（以後MEV: Micro Electric Vehicle）」利用の適性が高い地域を検討し、地域特性と利用者属性の2つの視点から、中山間地域でのMEV利用の適正が十分に高いことと、運転・活動能力が衰えた高齢者の自立した移動を支える乗り物としてMEVの利用適正が高いことを明らかにしている。

これまでの既往研究を参考すると、PIの交通利便性に関する研究は大まかに以下のようにまとめられる。

- PIでは移動手段が限定的で選択性が小さく、特に島外・内陸へのアクセスルートが乏しい。
- 交通機関を含む医療・購買等生活施設の水準が低く、人口定着の遅滞化により施設が充実しない、施設が整備されないため人口が定着しないという悪循環が生じている。
- 交通利便性が低い中山間地域でのMEV利用の適正が十分に高いことと、運転・活動能力が衰えた高齢者の自立した移動を支える乗り物としてMEVの利用適正が高いことを明らかにしている

以上の3つに分類される。これらの内、PI内間の移動における交通利便性向上と環境に配慮したモビリティ導入に着目した研究はほとんどない。

そこで本研究では、PI内の交通利便性・安全性・快適性及び公共交通利用の現状や課題などを分析し、それらを踏まえ、PI内の交通利便性・安全性・快適性の向上に資する要素を整理することを目標とする。なお、最後に得られた結果を踏まえ、PI内での交通利便性向上と環境に配慮したモビリティ導入に関する基礎的な知見を探ることを目的とする。

3. 研究方法

まず、本研究における交通利便性・安全性・快適性の基準を定義する。交通利便性とは、駅及びバス停から目的地までの距離・便数・時間、移動手段の選択性等、移動する上で必要な人が必要な時間に必要な場所へ行きやすいかどうかの程度を指す。安全性とは、駅及びバス停から目的地までの道路状況、明るさ確保、バリアフリーの配慮等、利用者が事故や怪我のリスクなく安全に移動することができる状態の程度を指す。快適性とは、公共交通機関及び施設への案内板や看板の有無、雨風をしのいで目的地まで移動できる屋根や待合所等の設備の有無等、利用者が心地よく移動するための環境要素が適切に調整されている状態を指す。

次に上記で定義した交通利便性・安全性・快適性の基準を基にPI内の移動について設問をまとめたアンケートを作成し、PI内の交通利便性・安全性・快適性の現状を調査するためにアンケート調査を実施する。アンケート調査項目としては、対象：大学生、社会人、専業主婦、パート、高齢者、標本数：20名、アンケートはgoogle formを使って作成し、現地での街頭アンケート調査を行う。

4. 交通利便性に関する調査結果分析および考察

交通利便性の調査結果を図-1、交通利便性に関して気になることについては図-2に示す。PI内では、利用者によって交通利便性の程度が異なるという意外な結果が得られた。図-1においては、「とても便利及びやや便利」、「とても不便

及びやや不便」と回答した割合はどちらも全体の 50%(10 人)であった。さらに「便利だと回答した理由」、「不便だと回答した理由」では、いずれの回答理由においても「駅から目的地までの距離・便数・時間」が関係しており、意外な結果となった。以上より、利用者毎に目的地が異なるため、利用者によって PI 内の交通利便性の程度が異なると考えられる。図-2 では「パーソナルモビリティ（電動キックボード・電動スクーター・超小型 EV など）の普及」と回答した割合が 55%(11 人)と最も高く、次いで「移動手段が少ない（公共交通機関）」と回答した割合が 50%(10 人)であった。そのため、公共交通機関の増設より、「利用者によって程度の異なる交通利便性」に対応可能な新しいモビリティが必要であると考えられる。加えて「移動手段が少ない」といった地域の交通課題を解決するためにも、PI でのパーソナルモビリティやグリーンスローモビリティの普及・導入が最適であると考えられる。

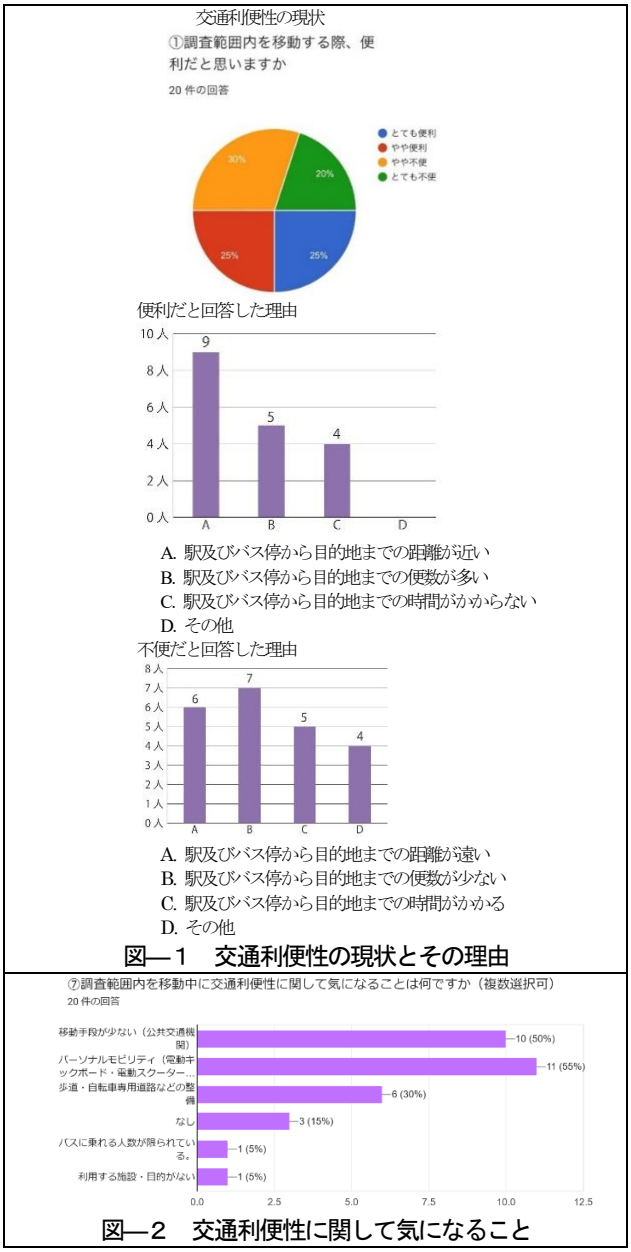
5. 安全性に関する調査結果分析・考察

安全性（夜間の明るさ）に関する調査結果を図-3 に示す。調査の結果、PI 内での移動における安全性が低下していることがわかった。図-3 において、「明るいと回答した理由（自由記述）」、「暗いと回答した理由（自由記述）」では、いずれの回答理由においても、「駅周辺は明るいが、街灯が無く暗いところもあり、差が激しい」等の内容の回答が見受けられ、PI 内では場所によって夜間の明るさ確保状況に差が生じており、夜間の安全性が低下していると考えられる。安全性（道路の段差）の調査結果を図-4 に示す。この結果においても、「道路幅は広い、狭い場所もあるが広いところが多い」、「道が古くなってしまっている」等の内容の回答が見受けられ、場所によって道路の整備状況に差が生じており、歩行者の安全性が低下していると考えられる。

他に、PI 内では身体障害者が移動する際の安全性が低下していることがわかった。安全性（バリアフリー）と利用者が安全性に関して気になることの調査結果について図-5 と図-6 に示す。バリアフリーの調査結果においては、「バリアフリーが足りておらず、身体障害者にとって不便」等の内容の回答が多く見受けられたことと、図-6 において、「バリアフリーの配慮が足りない」と回答した割合が 25%(5 人)と 3 番目に高かったことから、PI 内では身体障害者が移動する際の安全性が低下していると考えられる。

6. 快適性に関する調査結果分析・考察

快適性（公共交通機関への案内板等の充実度）の調査結果を図-7、PI までの移動手段については図-8、PI 内での移動手段については図-9 に示す。調査の結果、PI 内での移動における快適性が低下していることがわかった。図-7 の結果では、「あまり充実していない」と回答した割合が 45%(9 人)と最も高く、「充実していないと回答した理由（自由記述）」では、「バス停の場所がわからない」等のバス停の所在地の不明瞭さやバス停の存在に関する回答が多く見受けられた。これは図-8、図-9 にて「バス」を利用すると回答した割合が 0%であった結果と関連していると考えられ、バス停への案内板等の不足により、PI 内での移動においてバス利用に関する快適性が低下していることがわかった。



図―１　交通利便性の現状とその理由

図―２　交通利便性に関して気になること

利用者が感じている施設への看板等の充実度については図-10、快適性の現状とその理由については図-11、整備状況については図-12、快適性に関して気になることについての調査結果を図-13 に示す。図-10 の結果では、「あまり充実していない」と回答した割合が 35%(7 人)と最も高く、「充実していないと回答した理由（自由記述）」では、「島内に住んでいる人以外にわかりにくい」等の内容の回答が見受けられた。これは図-11 において「あまり快適ではない」と回答した割合が 50%(10 人)と最も高かった結果と関連していると考えられ、施設への看板等の不足により、PI 外に住む人の PI 内での移動に関する快適性が低下していることがわかった。他に、図-12 において、「全く整っていない」

と回答した割合が 40%(8 人)と最も高く、図-13 においても、「雨天時に雨風をしのぐ屋根などが少ない」と回答した割合が 55%(11 人)と最も高かった。図-12 において「整っていないと回答した理由（自由記述）」では、「傘をさすか、高架下や施設内を通るしかない」等の内容の回答が見受けられ、PI 内での雨天時の移動における快適性が低下していることがわかった。

7. 結論

以上の調査結果の分析および考察を通じて本研究で得られた成果を以下に示す。

PI 内の移動において、利用者毎の目的地までの距離・便数・時間によって交通利便性の程度が変化するという結果が、公共交通機関の利便性低下に影響していることが明らかになった。

PI 内の移動における安全性が低下していることが明らかになった。「場所によって夜間の明るさ確保による安全性」「道路の整備による安全性」「身体障害者にとって島内を移動する際の安全性」が低下していることが明らかになった。

PI 内の移動における快適性が低下していることが明らかになった。「雨天時の移動に関する快適性」「バス利用に関する快適性」「島外に住む人の島内での移動に関する快適性」が低下していることが明らかになった。

PI 内において、バス運行の効率性が低下していることが明らかになった。バスの便数減少による交通利便性の低下及びバス停への案内板等設備の不足による快適性の低下が、バス利用者の減少に影響していると明らかになった。

交通利便性・安全性・快適性の低下と、移動手段が限定的であることにより、PI 内の交通利便性が低下した結果、利用者がパーソナルモビリティ等の新しい移動サービスの導入を望んでいることが明らかとなった。

人口減少時代である現代において、適材適所で「必要な人が、必要な時間に、必要な場所へ移動する」ための移動手段・パーソナルモビリティ施策の導入が重要であることが明らかになった。上記に加え、定住人口の高齢化が進む PI では、国土交通省が推進する「高齢社に向けた交通課題の解決と地域での低炭素型モビリティの普及を同時に進めることが可能な‘グリーンスローモビリティ（GSM）施策’」[7]の適応が望ましいと考えられる。

8. 課題

対象地域自体に移動者が少なく、アンケートの標本数が 20 人と少なくなってしまった。次回では、実施期間を拡大してより多くの調査標本数を確保する必要がある。

また、「PI ではパーソナルモビリティ施策・高齢者に向けた GSM 施策の適応が望ましい」が本研究の結論であるが、高齢者による新しいモビリティ施策への心理的抵抗感・適応性が課題として残る。

明るいと回答した理由（自由記述）
- 建物が多いので明るい
- 駅周辺は明るいが、街灯が無く暗いところもあり、差が激しい
- 住宅地は明るいが、会社の近くや夜に人が少ないところは暗い
- 不便に感じたことがない、等

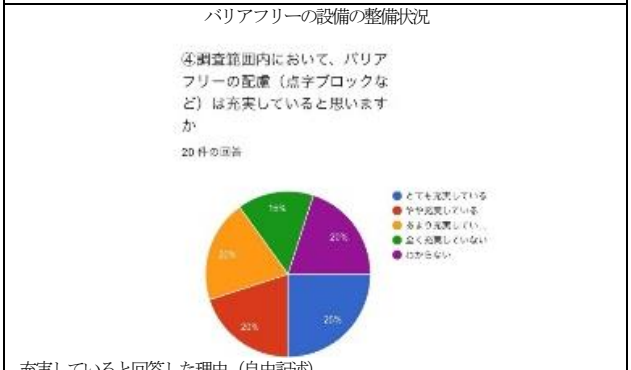
暗いと回答した理由（自由記述）
- 駅周辺以外が暗い
- 南公園や大通りは明るいが、暗いところが多い
- 主要道路以外の公園などの場所が暗い
- 主要道路以外が暗い
- から大学までの道が暗い、等

図―３　夜間の明るさ確保の現状とその理由

整備されていると回答した理由（自由記述）
- 道路幅は広い、狭い場所もあるが広いところが多い
- 不便に感じたことがない
- 事故などの情報をあまり聞かないから、等

整備されていないと回答した理由（自由記述）
- 道路幅は広いが、段差が多い
- 道がゴツゴツしている
- 道が古くなってしまっている
- 段差が気になる
- 全体的に道幅が狭い、等

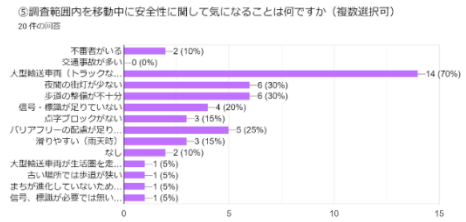
図―４　道路や段差の整備状況とその理由



充実していると回答した理由（自由記述）
- 点字ブロックやスロープがある、バリアフリー設備をよく見かけるから、等

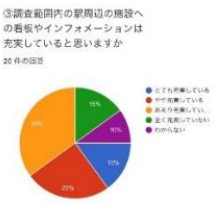
充実していないと回答した理由（自由記述）
- 点字ブロックなどは少なく、身体障害者にとって利用しにくい
- 階段が多い、坂道が多い
- バリアフリーが足りておらず、身体障害者にとって不便
- 車椅子の人を見かけないことから、バリアフリーが足りていないことがわかる
- スロープやエレベーターが足りていない
- 視覚障害者への配慮が足りていない、等

図―５　バリアフリー設備の整備状況とその理由



図―６　安全性に関して気になること

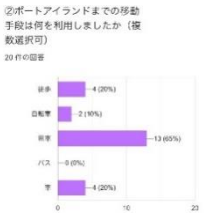
公共交通機関への案内板等の充実度



充実していると回答した理由（自由記述）
- 明るく看板や線路が目立っている、等

充実していないと回答した理由（自由記述）
- 充実していないが、線路が見えているため駅の場所はわかりやすい
- バス停の場所がわかりにくい
- バス停の場所がわからない
- バス停の場所、行き方がわからない
- よく知っているから電車はわかるが、バスがあることは知らなかった、等

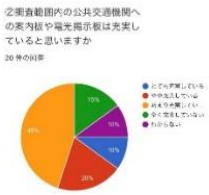
図―７　公共交通機関への案内板等の充実度とその理由



図―８　PI までの移動手段

図―９　PI 内の移動手段

施設への看板等の充実度

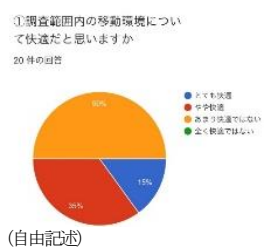


充実していると回答した理由（自由記述）
- 駅周辺の施設しか看板がない
- 看板などがわかりやすい、看板などをよく見かける、等

充実していないと回答した理由（自由記述）
- 風が強く、吹き飛ばされてしまうから看板を設置していない可能性あり
- 島内に住んでいる人以外にわかりにくい
- 島内に住んでいるから施設の場所はわかるが、看板などは見かけない
- どこに何があるのかわからない、近くにあるはずなのに辿り着けない
- サインボードがまったく無い、足りていない、等

図―１０　施設への看板等の充実度とその理由

快適性の現状

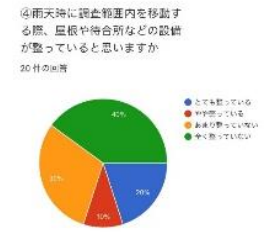


快適だと回答した理由（自由記述）
- 不便に感じたことがない
- 不便ではないが、雨天時や日光による暑さが気になる
- 島内に住んでいるためよく知っているから、等

快適でないと回答した理由（自由記述）
- 休憩スペースが少ない
- バス停がどこにあるのかわからない
- 駐車場を見かけない
- 島内に住んでいない人には、どこに何があるかわかりにくい
- 安全性が低いため、快適性も低い
- スマートフォンのマップ機能を使うしかない
- 看板や屋根などが足りていない、等

図―１１　快適性の現状とその理由

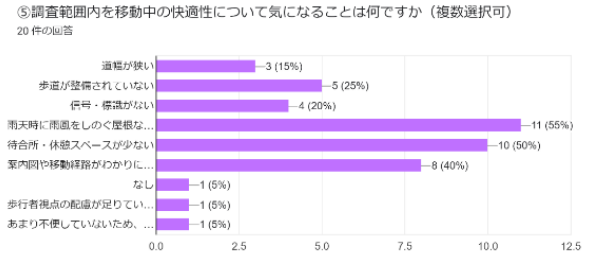
雨天時に雨風をしのぐ屋根等設備の整備状況



整っていると回答した理由（自由記述）
- 医療センターまで雨に濡れずに行くことができるから
- 建物が多いため、屋根もよく見かける、等

整っていないと回答した理由（自由記述）
- 高架下、マンションなどで雨風をしのぐしかない
- 待合所がない、雨風も高架下を通るしかない
- 雨天時は高架下を歩くしかない
- 雨天時は高架下を通る
- 雨風をしのいで駅にアクセスすることができない
- 傘をさすか、高架下や施設内を通るしかない
- 雨風をしのいで移動できる場所がないため、ぜひ欲しい
- 高架下を歩くしかない、等

図―１２　雨風をしのぐ屋根等設備の整備状況とその理由



図―１３　快適性に関して気になること

参考文献

1)桜井慎一,横内憲久,風見正三(1987)「海上都市立地に伴う後背地の都市力変容予測に関する研究」,『日本建築学会計画系論文報告集』,373 巻, 一般社団法人日本建築学会,pp.87-97

2)「ポートアイランドの歴史」,神戸ポートアイランドまるわかりサイト, http://www.portisland.net/history/index.html(2024/09/24)

3)「「今はこのありさま」神戸市ポートアイランド、人口減少・住民高齢化で大ピンチ！ 魅力あるまちづくり模索も“鉄道輸送力強化”は霧の中」,メルクマール, https://merkmal-biz.jp/post/68912

4)岡本祥浩,塩崎賢明,遠州尋美(1986)「海上ニュータウンの生活関連施設の評価」,『日本都市計画学会学術研究論文集』,21 巻,日本都市計画学会,pp.37-42

5)塩崎賢明(1995)「人工島における計画的住宅団地の居住環境に関する比較研究」,『日本建築学会計画系論文集』,60 巻 472 号,日本建築学会,pp.101-110

6)藤原淳貴,氏原岳人(2019)「中山間地域における超小型モビリティの利用適性に関する研究」,『都市計画論文集』,54 巻 3 号,日本都市計画学会,pp.703-710

7)「環境：グリーンスローモビリティ」,国土交通省

観光地としての回遊性・魅力向上のための新たなモビリティの導入についての考察
― 神戸都心におけるウォーカブルエリアの回遊性に向けて ―

関西学院大学大学院理工学研究科　　竹田　颯人
共同著者　関西学院大学建築学部　　松村　茂久

1.　はじめに

1．1研究背景・目的

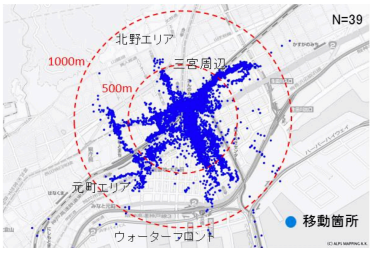
神戸市は観光都市としての側面がある。山と海に囲まれ、エリアによって色とりどりな表情を見せてくれる。
しかし、来訪者の回遊は三宮駅や観光名所などの狭い範囲に留まっており、各地域の一体性、連続性が低く、都心全体の回遊性が低いといえ、現存の公共交通では対応できていない。そのため、市としても三宮や元町駅から周辺地域、都心からのアクセス機能や回遊性を促す魅力的な歩行空間など、楽しみながら回遊できるよう取り組んでおり、都心エリア全体の賑わいを目指している。
したがって、本研究では、神戸都心における回遊性の向上のためにどのような公共交通が導入されるべきかを検討することを目的とする。

2.　研究手法・論文構成

本論文の構成並びに研究手法を以下に示す。
第3章では、研究対象である「神戸」の概要や回遊性、それについての先行研究および問題の所存について述べる。
第4章では、観光スポットから観光スポットまでの小さいエリアにおける既存の公共交通について整理する。
第5章では、現状では足りていない部分を補う新たな公共交通の提案を行う。
第6章では、新たな公共交通の有効性を示す手段の一つとして、アンケート調査を行い、実現可能性を探る。
第7章では、これまで整理し調査したことからどのようなことが読み取れるのかを整理する。
第8章では、新たな公共交通導入の提案を行う。
最後に、第9章で今後の課題や展望を述べる。

3.　神戸について

3．1先行研究と問題の所存



図―1　三宮を起点とした来訪者の回遊範囲[1)]

都心には、北野や南京町、ハーバーランドなど、多くの観光スポットがあるが、来訪者の回遊は三宮駅周辺のように狭い範囲に留まっており、まち全体に波及していないといえる。
神戸市の回遊性に関する先行研究の一つとして、来訪観光客の特質と神戸市内の観光動向を把握し、今後の観光行政の参考とすることを目的に実施された「令和5年度　神戸市観光動向調査結果について」[2)]では、北野にいる方は、立ち寄り先として、「新神戸や三宮、元町周辺」を訪れる人が78.8%と多く見られたが、「神戸港、メリケンパーク、ハーバーランド」への立ち寄りは45.8%となっており、それぞれの詳細な立ち寄り先はわからないが、立ち寄り先として偏りがあることがわかる。また、対面にてアンケート調査が行われており、サンプル数が多く、非常に参考となる調査であるが、調査日が土曜日のみと、平日や日曜日は対象となっていないため、土曜日以外での来訪者の分析が行われていない。
二つ目に、神戸市都心部における徒歩を中心とした回遊性を実態調査し、行政との取り組みとの整合性も勘案しながら都市づくりへの在り方を提言した「神戸市都心部における徒歩を中心とした回遊性」[3)]では、三宮駅周辺を起点とした回遊が見られたが、北野や旧居留地への移動が少なく、孤立した観光スポットになっていると示されている。さらに、高齢者の方は、特定の目的を持った人が特定の場所のみを来訪していたことがわかり、高齢層の回遊性を高めることが求められる。また、エリアが北野や三宮駅、ウォーターフロントと神戸都心が対象となっており、非常に参考になる。しかし、他の先行研究では、対象エリアが絞られており、都心全体での分析が行われていない。

4.　既存の公共交通

4．1コベリン

「神戸市におけるコミュニティサイクル利用による回遊行動分析」[4)]によると、お昼頃から夕方にかけて、高密度な場所が減少しており、密度は低いもののコベリン利用者は広範囲に広がっていることがわかる。
このことから、神戸都心の回遊性を高める手段の一つとして、コベリンは有効であることがよくわかる。

4．2シティループバス

シティループバスは、目的地に直接行けない（遠回り）、神戸都心は渋滞が多く、時間通りに到着しない、乗車人数が多いことがあるため疲れるなどの問題点も挙げられる。
主要な観光スポットを回るため、回遊性を高める公共交通として、非常に優れたものであるといえる。

4．3LUUP

高齢者も含め誰もが電動マイクロモビリティで快適に移動できる未来を実現するとされているが、実際に高齢者の方

が LUUP に乗車している様子を見る機会は少ない。また、若者であってもヘルメットを着用することで、髪型が崩れることやLUUP専用の道がないことによる事故の危険性の問題もいまだに挙げられる。徒歩で移動するには遠く、電車だと駅から少し離れているような場所だとLUUPが最も活躍するエリアだと思われ、回遊性を高める公共交通の一つとして適切であるといえる。

４．４乗合タクシー

利用者の予約時のみ運行される予約型のバスで、バス車両では運行しにくい狭い道路でも運行可能な公共交通である。しかし、あらかじめ目的を決めた上で利用する公共交通であるため、回遊性の向上には繋がりにくい。

４．５グリーンスローモビリティ

渋滞が多発生する神戸都心での利用は難しく、輸送効率が低いため、回遊性の向上には繋がりにくい。しかし、メリケンパークのような広々としたエリアでは有効。

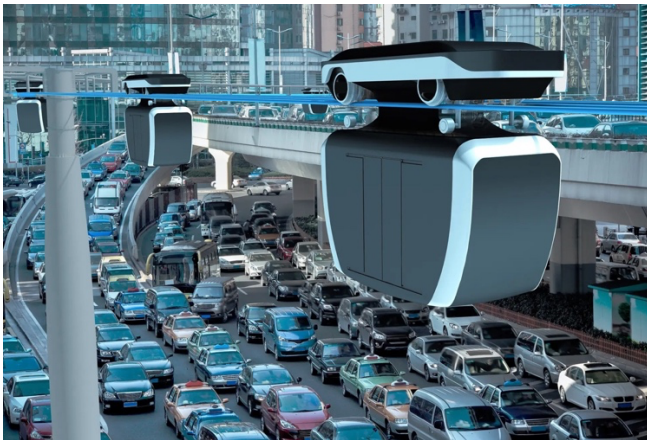
神戸では公共交通のルート変更や、新たな公共交通の導入をしているが、これだけでは神戸都心全体の連続性、回遊性の向上には不十分である。

そこで私は新たな公共交通である「Zippar」を提案する。

５．　新たな公共交通

５．１Zippar について

Zippar は、ロープウェーとモノレールの技術を掛け合わせたような乗り物のことである。ロープと車体が分離しており、自走する点でモノレールに近く、直線のみのロープウェーと異なり柔軟な路線設計が可能である。運行間隔や車両の仕様はケース・バイ・ケースだが、1 両で最大 12 人、最短 12 秒間隔で輸送が可能。駅は高いところを走る Zippar に乗り降りできる場所をつくればよい。運転手は不要、自動運転であるため、人件費を大幅に削減することが可能である。



図―２　Zippar の市街地走行イメージ[5)]

５．２特徴

Zippar 導入によるメリットの一つ目として、「デッドスペースの有効活用」である。既存のロープウェーはロープに固定されたゴンドラを動かす仕組みであるが、Zippar はゴンドラ自体が自走するため、コースを自由に設計でき、都会の建物を避け、カーブを自在に曲がれる。つまり、街のデッドスペースとされている空中を活用した新たな交通網を築くことができる公共交通である。

二つ目に、「新たな観光の可能性」である。普段、私たちが買い物などを楽しむ際に見ているお店や周りの人々は全てアイレベルで見えるものだけである。Zippar に乗り、移動することにより、見える景色が変わり、新たなお店や人だかりなどを発見するきっかけとなり、「一度足を運んでみよう」と回遊性の向上を促す公共交通となる可能性のある公共交通である。

このように、Zippar は交通面だけでなく、回遊性を高められると共に、観光地としての魅力向上の可能性を感じさせる公共交通である。

５．３他の公共交通との比較

コベリン、LUUP は、利便性が高く、経済的、環境的にも優れているが、雨天の場合や気温の高い日は不便である。また、若い世代の方は使っているが、一般的に高齢者の方は乗ることに抵抗があり、年齢層に偏りがある。

シティループバスは、コベリン、LUUP に比べ、輸送力が高いが、神戸都心においては渋滞が多く、定時性が低く感じられ、休日など観光客が多く満員の場合は、ストレスに感じやすく乗車をやめる人が増加する。

乗合タクシーは、あらかじめ目的を決めた上で利用する公共交通であるため、回遊性の向上には繋がりにくい。また、狭い空間で知らない方と乗ることに抵抗がある方や子供連れなどは乗りにくい面がある。

グリーンスローモビリティは、メリケンパークのような広々とした空間では使われやすいが、回遊性を目的とする公共交通ではない。

高齢化によって、自動車の運転が困難となる高齢者の増加や若者の自動車離れが増加しているため、公共交通の社会的要請が増大している。そのため、定時性に優れ、天候に左右されず、小さな子連れの方や高齢者でも使いやすい乗り物が求められる。

Zippar は輸送面に関して、バスと LRT の間を埋める立ち位置となる公共交通で、8,12 人乗りなど利用者数に応じてサイズを調整可能である。都心においては、特にバスやLRT、地下鉄、乗合タクシーなどは交通渋滞の影響を受け、定時性に欠けるという問題を抱える。しかし、Zippar はデッドスペースとされている空中を活用した公共交通であり、定時性が高く、またデザイン性も高いため、景観にも配慮した公共交通である。

表―１　公共交通比較[6)]に基づき、作成）

		コベリン	シティループバス	LUUP	乗合タクシー	グリーンスローモビリティ	LRT（路面電車）	地下鉄	Zippar
利便性	定時性	高い	低い	高い	低い	高い	中程度	高い	高い
輸送力	輸送能力	小	小	小	小	小	中	大	中
	定員	1人	60~80人/台	1人	4~8人	1~4人	50~150人/両	800~1600人/編成	8~12人/台
	最短運転間隔		90秒				90秒	150秒	12秒
経済性	建設費	不明	4億円/km	80万円/カ所	不明	不明	20~30億円/km	200~300億円/km	10~20億円/km
工事	期間	なし	なし	なし	なし	なし	7年	10年	1年
	用地確保	必要	不要	必要	不要	必要	必要	必要	不要

６．　アンケート調査

神戸都心を 6 つのエリアに分け、各エリア（三宮駅,南京町&旧居留地,北野,新神戸,メリケンパーク,ハーバーランド）で対面にて、アンケート調査を行う。アンケート調査を通じて神戸市都心部への来訪者の回遊行動を把握し、Zippar の実用可能性を探る。Zippar をどこに繋げ、それによりどのくらい回遊性が高まるのかを探りたい。

6．1 利用公共交通機関

エリア別で見ると、北野でバスの利用が 14 人と他のエリアと比べ、高くなっている。またアンケート調査をした際に、北野でバスを利用した方は、路線バスなどではなく、「シティループバス」を利用した方のみであった。

ハーバーランドでは、自動車の利用が 17 人とエリア別、乗り物別のどちらから見ても、最も高く、公共交通を利用する方が最も少ないエリアであった。

表―2　利用公共交通機関

（単位：人）

	ハーバーランド	メリケンパーク	三宮駅	新神戸	南京町＆旧居留地	北野	総計
電車	13	19	16	19	21	22	110
新幹線	0	0	0	17	0	4	21
バス	2	6	7	11	10	14	50
自動車	17	8	11	2	8	8	54
タクシー	0	0	3	7	1	1	12
バイク	0	2	0	0	0	0	2
自転車（コベリン）	0	0	0	0	1	2	3
LUUP	0	0	0	0	0	0	0
						延べ人数	252

6．2 来訪動機

全エリアの来訪動機としては、「飲食」135 人と最も多く、次いで「買い物」125 人、「アミューズメント」62 人、「仕事」27 人、「友人知人に会う」9 人、「その他」1 人の順となっている。

表―3　来訪動機

（単位：人）

	ハーバーランド	メリケンパーク	三宮駅	新神戸	南京町＆旧居留地	北野	合計
仕事	3	3	8	8	1	4	27
アミューズメント	17	15	9	5	6	10	62
飲食	23	23	19	15	29	26	135
買い物	25	19	16	20	18	27	125
友人知人に会う	1	2	4	1	1	0	9
その他	0	0	1	0	0	0	1
						延べ人数	359

6．3 立ち寄り先

立ち寄り先として、「ハーバーランド」と「メリケンパーク」のつながりが高く、「三宮駅」は総計で 94 人とどのエリアともつながりが高いことがわかる。

表―4　立ち寄り先

（単位：人）

		アンケート回答エリア						
		ハーバーランド	メリケンパーク	三宮駅	新神戸	南京町＆旧居留地	北野	総計
立ち寄り先	ハーバーランド		19	13	6	11	12	61
	メリケンパーク	30		9	1	4	4	48
	三宮駅	10	14		24	20	25	93
	新神戸	12	0	1		0	6	19
	南京町＆旧居留地	0	6	9	4		10	29
	北野	2	0	1	13	1		17
							総合計	267

6．4 繋ぐ場所

「ハーバーランド～メリケンパーク」(22.2%) が最も多く、次いで「三宮駅～ハーバーランド」(13.9%)、「ハーバーランド～メリケンパーク～アトア」(11.1%) となっている。データを合わせると、「ハーバーランド～メリケンパーク」は回答者の約 1/3 を占め、Zippar を繋げる場所として、非常に需要があるエリアであると思われる。

他にも、「いろいろな建物をつなげてほしい」、「メリケンパークから周辺駅」、「海が見える場所」、「三宮駅を中心に広げてほしい」、「車で行きづらい場所」などの意見があった。

表―5　Zippar を繋いでほしい場所

場所	個数 / 繋ぐ場所
ハーバーランド～ハーバーランド駅	1
ハーバーランド～メリケンパーク	8
ハーバーランド～メリケンパーク～アトア	4
ハーバーランド～モザイク	1
ハーバーランド～北野	1
メリケンパーク～アトア	1
メリケンパーク～南京町	2
元町駅～旧居留地・大丸駅	1
三宮駅～ハーバーランド	5
三宮駅～ミント神戸	1
三宮駅～メリケンパーク	2
三宮駅～旧居留地	1
三宮駅～新神戸	2
三宮駅～神戸国際会館	1
三宮駅～南京町	2
新神戸～北野	3
総計	**36**

7．　考察

公共交通モードを比較検討した結果、5 章及び 6 章で示したように、既存の公共交通では足りていない部分があり、定時性に優れ、天候に左右されず、小さな子連れの方や高齢者でも使いやすい乗り物が求められる。また、「ハーバーランド～南京町&旧居留地、北野」、「メリケンパーク～新神戸、北野」への移動が少なく、移動の需要があることから、神戸都心部における回遊性・魅力向上のためには、比較検討したモードの中ではZipparが最も適していると考えられる。よって、下記に神戸都心における回遊性、魅力性の向上のために新たな公共交通「Zippar」の導入を提案する。

8．　提案

Zippar 停留所は、「新神戸駅」、「北野町広場」、「三宮駅」、「大丸神戸店」、「メリケンパーク」、「ハーバーランド MOSAIC」の 6 つの場所とし、建設費、運営費を算出する。

建設費については、本来であれば他のロープウェイを根拠とすべきである。しかし、建設費の総額が公開されている例はあるものの、内訳については公開されている例がなかった。これはロープウェイが観光事業で民間による運営で

あることが影響していると考えられる。そこで「令和4年度次世代交通システム Zippar（電動自走式ロープウェイ）導入に向けた基礎調査委託業務報告書」[6]を参考に、建設費を算出した。こちらでは、建設費を算出するにあたり、宇都宮 LRT の 2021 年 3 月時点（増額後）の建設費をベースに算出している。一方で、Zippar の場合は、異なる部分も多いため、いくつかの条件を置いて算出している。

表―6　Zippar 建設費[6]より一部抜粋し、作成

（単位：億円）	Zippar km単価	Zipparkm単価の算出備考
測量費	0.38	
用地費	0.57	
土木費	2	
軌道	1	
車庫等	0.78	
信号保安設備等	2.08	
変電所	0.29	
き電線路	0.2	
地下埋設物移設	0.31	Zipparにき電線路はないが、充電設備費用として計上
小計	7.61	
停留所	6	地上駅1億円、高架駅5億円をそれぞれ1kmあたり1駅ずつと想定
車両	3.6	1km当たり24台、一台当たり1500万円と想定
総計	17.21	

新神戸～北野～三宮駅～南京町&旧居留地～メリケンパーク～ハーバーランドの全長は 7km である。高架駅が 3 駅、地上駅が 3 駅と設定した。
運営費/年間支出については、高架駅が 3 駅、地上駅が 3 駅、オーバーパスが 1 ヶ所と渋沢線が近いため、参考にした。

表―7　Zippar 建設における当初支出

当初支出（単位：百万円）	
駅間設備	5327
駅舎費	1800
車両費	2520
総額	9647

表―8　Zippar 運営費/年間支出

運営費/年間支出（単位：百万円）	
人件費	114
動力費	78
修繕費	24~28
保険料	0~1
販管費	29
運営費小計	245~249
減価償却費	224~269
支出合計	469~518

2025 月 1 月現在では、新神戸～北野～三宮駅～南京町&旧居留地～メリケンパーク～ハーバーランド内を走るバスは、路線バス、シティループバスの 2 つ存在する。運賃はそれぞれ 230 円、300 円である。
Zippar は、シティループバスとルートが近いため、運行便数は同じ、「平日 40 便、休日 50 便」、乗車人数は 1 時間あたり 100 人輸送可能にし、乗車料金は 300 円とする。
運賃収入は年間で 117 百万円の運賃収入が見込まれる。
想定運賃収入は 117 百万円に留まり、運営費小計の 249 百万円に遠く及ばないが、Zippar の運賃収入で利益を得ようとするものではなく、観光地の魅力を高めることで、神戸市全体の経済や人の動きを活性化させる一つの手段であると考えた。また、普段電車や自動車を利用し、神戸を観光している方も Zippar を目的に乗車する方も増加すると思われるため、Zippar の便数を増やすことで更なる利益を生み出すことも可能である。また、今回は神戸都心における公共交通モビリティ導入の想定として、ルート設計と運行イメージの具体化を主目的に、既存の鉄道駅、バス路線、これらをもとに Zippar の路線の選定を行った。現状は「ハーバーランド～南京町&旧居留地、北野」、「メリケンパーク～新神戸、北野」への移動が少ないため、Zippar を繋げることで、新神戸や北野エリアからウォーターフロントエリアまでの回遊性を向上させるきっかけになると考えた。

９．　終わりに

今後の課題として、設置場所に関しては、実際にその場所の許可を受けたわけではないため、導入する際は場所が異なる場合がある。
また、今回行った調査は建設費、運営費は机上で算出をした試算であり、実際に神戸都心で導入する際は、地域住民の合意形成やさまざまな分野の専門家との検討を行うなど、詳細な調査が必須である。

参考文献

1)神戸市（2021）「神戸市地域公共交通計画」p.21
2)神戸市（2023）「令和 5 年度　神戸市観光動向調査結果について」pp.1-20
3)鰆亮太、安藤日菜多、後藤翼、中村航、阿部亮吾（2020）「神戸市都心部における徒歩を中心とした回遊性」『地理学報告』122pp.65-70 愛知教育大学地理学会
4)安積弦吾、小谷光平、山崎太雅（2018）「神戸市におけるコミュニティサイクル利用による回遊行動分析」pp.1-4
5)「Zip Infrastructure」https://zip-infra.co.jp　最終アクセス 2025/01/15
6)Zip Infrastructurte（2022）「令和 4 年度次世代交通システム Zippar（電動自走式ロープウェイ）」導入に向けた基礎調査委託業務 報告書」
https://www.city.hadano.kanagawa.jp/www/contents/1680047497900/simple/kisotyousahoukokusyo.pdf　最終アクセス 2025/01/15

都市利便増進協定を用いた公共空間の管理・運営に関する研究
― 岡崎市・康生通りの取り組みをケーススタディとして ―

立命館大学大学院理工学研究科　　島崎　琉佳
立命館大学理工学部　　岡井　有佳

１．はじめに
１－１研究背景・目的

我が国では、高度成長期以降の税収減や社会保障費の増加により、行政財政が逼迫している[1)]。それを踏まえ、行政により、民間主体による公共空間の利活用を前提とした維持管理の促進に向けた法整備が行われてきた。

2011 年に創設された都市利便増進協定は、地域住民・都市再生推進法人等の発意に基づき、協定を結ぶことで、地域の活性化や良好な居住環境の確保につながる施設等を一体的に整備・管理できる協定制度である[2)]。都市利便増進協定の締結にあたっては、都市再生推進法人の参加は任意とされている一方で、活用実績の多くは、都市再生推進法人と行政の締結によるものである[3)]。

しかしながら、地方都市においては、収益事業を構築するためにノウハウが必要であることや、都市再生推進法人等の民間事業者による非収益事業の実施には限界があることを踏まえて、持続的なまちづくり活動の担い手確保に課題があることが挙げられている[4)]。このことから、持続可能な公共空間の維持・管理にあたっては、地元住民等の土地所有者と連携の下、イベント等の収益事業によらない公共空間の維持・管理の実態を把握する必要がある。

そこで本研究では、都市利便増進協定の締結事例の中でも、都市再生推進法人が公共空間の管理・運営を地権者等の第三者に委託している岡崎市の康生通りに着目し、地権者等による公共空間の管理・運営の実態を把握する。それにより、収益性の高い取り組みに依存しない、自律的な公共空間の管理・運営のあり方についての知見を得ることを目的とする。

１－２研究方法・研究対象

本研究は、行政と都市再生推進法人との間で締結された都市利便増進協定の中で、都市利便増進施設の管理を第三者に委託している岡崎市・康生通りに着目する。

本地区における都市利便増進協定の締結者である株式会社まちづくり岡崎(以下、「まち岡」。) へのヒアリング調査[(1)]を基に、都市再生推進法人及び公共空間の維持・管理を実施している第三者のそれぞれの役割と管理・運営の実態を整理する。

２．全国の都市利便増進協定の締結状況

都市利便増進協定は、令和 6 年 10 月末時点で 36 件締結されている[3)]。協定締結者の内訳としては、「都市再生推進法人と行政の締結」が 29 件（約 80%）、「都市再生推進法人と民間事業者の締結」が 2 件（約 6%）、「異なる属性の 3 者締結」が 5 件（約 14%）となっており、「都市再生推進法人と行政」での締結が最も多い[(2)]。

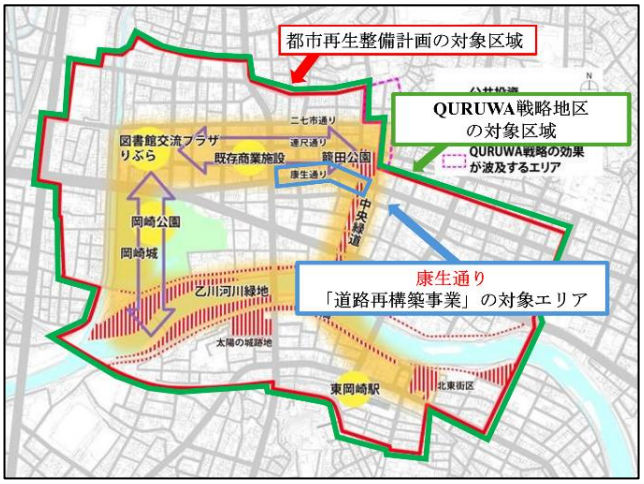
このことから、都市利便増進協定は、都市再生推進法人や民間企業等のまちづくりの担い手となる組織が締結するケースが多いことがわかる。

３．岡崎市における都市利便増進協定の活用概要
３－１乙川リバーフロント QURUWA 戦略地区

愛知県岡崎市は、西三河都市計画区域マスタープランにおいて、区域拠点を有する都市として位置付けられている。また、岡崎市第 6 次総合計画及び岡崎市都市計画マスタープランでは、主要鉄道駅周辺を都市拠点及び生活拠点と位置付け、各拠点を公共交通ネットワークで結んだ、不必要に拡散しないコンパクトな都市づくりを推進してきた。

そのような背景を基に、岡崎市は 2021 年に都市再生整備計画「乙川リバーフロント QURUWA 戦略地区（第２期）」を策定した。都市再生整備計画にて、都市全体における公的不動産の活用の考え方として、2011 年 3 月に策定したファシリティマネジメントを視点とした市有建築物管理保全基本方針等を踏まえ、公的不動産有効活用の視点で、公共施設等の再配置の実現化を図るべく、民間機能への活用などの方針を図る施策を定めた[6)]。

また、2014 年には、公民連携まちづくりの計画として、主要な回遊導線「QURUWA」を設定し、2018 年に乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり計画を策定した。それにより、QURUWA 上の公共空間拠点を公民連携プロジェクトにより繋ぎ、回遊動線の実現をする「QURUWA 戦略」として定義した（図―１）。



図―１　QURUWA 戦略地区及び都市再生整備計画の区域
出典：岡崎市[6)] より著者作成

本研究の対象である康生通りは、「QURUWA 戦略」にて、主要拠点の「岡崎市図書館交流プラザ・りぶら」と「籠田公園」を結ぶ回遊軸として位置付けられ、「道路再構築事業」の対象に指定された。それらの背景から、康生通りにおいて、官民連携によるエリアマネジメント施策が行われている。2018 年から康生通りを活用した社会実験を開始し、2022 年には、都市利便増進協定及び都市再生特別措置法（以下、「特措法」）に基づく道路占用許可の特例を活用し、康生通りでの道路空間活用と管理・運営を行っている。

３－２株式会社まちづくり岡崎

まち岡は、康生通りを中心とした周辺エリアの約 13 カ所の商店街支援を行うまちづくり団体であり、岡崎市と都市利便増進協定を締結している都市再生推進法人である。

康生通り周辺地区は、大手百貨店の撤退や郊外への大型商業施設の進出により、中心市街地の商業競争力は低下し、商店主の高齢化や来街者の減少に伴い空き店舗も増加していた。まち岡は、これらの課題を解決すべく、中心市街地に店舗を有する 64 の事業者から出資を受けて設立され、2019 年には都市再生推進法人に指定された。

まち岡は、正社員１名及びアルバイト社員１名の計２名の専任従業員と周辺の商店街を経営する兼任従業員から構成される。

活動内容は、後述する、康生通りでの公共空間活用事業のほか、商店街の空き店舗活用を促進させる「出店者エリアマッチング支援事業」や、まちのプロモーションを進めるための情報発信事業の運営を実施している。

４．康生通りにおける公共空間の管理・運営の実態

４－１社会実験の変遷

康生通りでの公共空間活用に関する社会実験は、「QURUWA 戦略」に基づく、「道路再構築事業」の一環として、2018 年からまち岡によって実施されてきた。

2018 年 11 月 12 日から 11 月 18 日に、初回の社会実験「グッとくるわ康生」が実施された。本社会実験では、康生通りの歩道空間において、商品陳列スペースの設置や「街の縁側づくり」と称した休憩スペースの設置が行われた。

その後、2019 年 10 月 8 日から 11 月 8 日に、第２回の社会実験が行われた。第２回社会実験では、実施内容を拡大させ、歩道空間の活用だけでなく、車道を規制の上、パークレットを設置した。

しかし、社会実験の結果、車道のパークレット設置については、来街者、車の利用者、パークレット利用者から交通利便性の悪化や安全性の観点から否定的な意見を受け、実用化に至らなかった。

その後、2020 年 11 月～2021 年２月に、第３回目の社会実験が実施された。第３回社会実験では、歩道の活用を中心に取り組み内容を検討した結果、第１回社会実験からの取り組みに加え、車道側の歩道に休憩施設である木製ベンチ「KOSEI PORCH」を設置した（図―２）。「KOSEI PORCH」は、来街者の評価が高かったことから、その後のまち岡による恒常的な取組みにおいても常設されることになった。

図―２　休憩施設「KOUSEI PORCH」
出典：著者撮影

４－２恒常的な公共空間活用事業の実施

複数回にわたる公共空間を活用した社会実験は、来街者や沿道の商店街店舗からの高い評価を得た。それを踏まえて、恒常的な公共空間の活用の実施実現に向けて、検討が行われた。

まず、2021 年に３月 31 日に国土交通省により、コロナ禍の「新たな日常」に対応したまちづくりを支援する「新しいまちづくりのモデル都市」に選定され、コロナ占用特例が活用された。

その後、2021 年に策定された都市再生整備計画「乙川リバーフロント QURUWA 戦略地区（第２期）」にて都市利便増進協定及び特措法に基づく道路占用許可の特例の活用が位置づけられ、2022 年より恒常的な道路空間の活用が開始された。

以上のように、段階的に実施された社会実験による空間活用の検証と地域の実情に即したニーズ調査の積み重ねにより、現在の康生通りの道路空間活用の常設化に至った。

４－３歩道空間活用に向けた管理・運営体制

現在の康生通りにおける道路空間の活用は、特措法に基づく道路占用許可の特例および都市利便増進協定により定められている（図―３）。都市利便増進協定の対象区域は、

図―３　都市利便増進協定の協定対象区域
出典：岡崎市[5]より著者作成

図―３に示す通り、康生通りの歩道空間全域となっている。

まち岡が岡崎市と都市利便増進協定を締結し、さらに協定の中で第三者に都市利便増進施設の管理を委託する旨を記載することで、沿道店舗や地権者等の都市利便増進協定締結者以外の第三者が道路空間を管理・運営することの許可を得ている（表―１）。

表―１　都市利便増進協定の協定内容

協定締結者	株式会社まちづくり岡崎と岡崎市
協定の有効期間	都市再生整備計画 「乙川リバーフロントQURUWA戦略地区」 の認定期間
協定内容	（整備方法及び整備に要する費用） ・都市利便増進施設を設置する場合、 占用料を90％減免するものとする。 ・整備費用は株式会社まちづくり岡崎が負担
	（管理方法及び管理に要する費用） ・清掃及び美化活動の実施 ・良好な景観の保全・形成 ・上記に要する費用は都市利増進施設を活用した事業で得た収益の一部を充当 ・**第三者に都市利便増進施設の管理を第三者に委託可能**
	（整備・管理に関するその他の事項） ・道路使用及び占用に関わる手続きの統一化 ・岡崎市との協議により、都市利便増進施設を活用したイベントの実施が可能

出典：岡崎市へのヒアリング調査時に入手

実際の道路占用許可申請の手続きは、まち岡が都市利便増進協定締結者として一括で道路管理者に申請している。占用主体を一元化することにより、まち岡が占用物件の管理を委託する第三者（沿道店舗等）の個々による道路占用許可申請を不要とし、手続きの煩雑化を防いでいる。また、まち岡が行政手続きの窓口となることで、沿道店舗等の第三者は、制度的・手続的な障壁を感じることなく、歩道空間を実質的に「自店舗敷地の延長」として利用できるようなスキームを構築している。

４－４占用物件

道路空間の活用を行う占用物件は、都市再生整備計画では、「オープンカフェ等」「広告看板」を位置付けている。

実際の占用実態としては、商品陳列・テラス席設置・広告看板の設置等が挙げられ、占用物件として認められた範囲内で、沿道店舗ごとに用途に即した活用が行われている。

なお、道路占用料については、都市利便増進区域に指定されていることから、道路の管理を行うことを前提に、岡崎市条例に基づく９割減免措置が適用されている。

４－５占用区域

まち岡が維持・管理を再委託している沿道店舗前においては、占用区域を明確化すべく、視覚的な工夫が施されている（図―４）。

占用区域に人工芝や白色テープでマーキングをすることで、沿道店舗が都市利用協定の範囲を超えた過度な占用を行わないように防いでいる。

図―４　占用区域を視覚化した人工芝や白色テープ

出典：著者撮影

４－６占用物件の維持・管理

占用物件の維持・管理を行う主体は、占用物件ごとに整理されている。

まず、占用区域を視覚化するために用いた人工芝や白色テープ、公共性の高い休憩施設等は、まち岡が一括管理している。一方、沿道店舗が各自で設置する広告等の占用物件は、各々で管理するように整理している。

都市利便増進施設の維持・管理を各沿道店舗に依頼することにより、まち岡としては、各店舗による自由度の高い占用の実現と街のコーディネートをおこなっている。このように、まち岡が公共空間の総体的な管理主体となることで、沿道店舗の参入の障壁は低減され、非締結主体であっても実務上の活用が可能となる体制が整えられていた。

４－７維持・管理費

まち岡が都市利便増進協定に基づく空間の維持・管理を行うための財源は、沿道店舗からの協力金が主な収入源となっている。

これにより、道路占用や使用に関わる申請手続きの費用、人工芝や休憩施設などの整備費用が賄われている。利用者から一定の費用を負担してもらうと同時に、空間の活用によって得られる収入を組み合わせることで、公共性を保ちながら、持続可能な運営を実現する仕組みが構築されていた。

４－８再委託による公共空間の管理・運営の利点・課題

都市再生推進法人が第三者である沿道店舗に公共空間の管理・運営を再委託している実態を踏まえ、利点と課題について整理した。

４－８－１利点

利点としては、①都市再生推進法人の負担軽減、②沿道店舗による自由度の高い公共空間の活用の実現が挙げられる。

①について、まち岡は、康生通りを中心とした周辺エリアの約 13 カ所の商店街の支援を行っており、活動範囲が広いことが言える。しかし組織構成としては、プロパーの従業員が少数であるため、社員一人当たりの業務量が過多であり、都市利便増進協定区域全域の活用は困難であると言える。そこで、実際の道路を占用した活動やそれに伴う都市利便増進施設の管理を、沿道店舗という第三者に委託することで、都市再生推進法人としての人的負担を軽減することが出来る。また、まち岡としても全域の統括管理を行う余裕が生まれるため、都市再生推進法人のノウハウを活用した街のトータルマネジメントが可能となる。現場における日常的な運用を沿道店舗に委ねることによって、少人数でも持続的な空間管理を実現している点は、再委託の有効性を示すものといえる。

②について、康生通りにおいては、沿道店舗が各々の店舗ニーズに合わせて多様な道路の活用が行われている。具体的には、商品陳列スペースの設置や屋外飲食の場、広告看板の設置など､営業活動と連動した活用が行われており、地域に根ざした運用が実現されている。

昨今、持続的なエリアマネジメントのあり方について、都市再生推進法人等のまちづくり団体によるエリアマネジメント財源の確保が課題となっている。そのような中で、康生通りでは、まち岡の財源に依存しない公共空間の活用が行われていることから、比較的、持続可能な事業展開が行われていると言える。

４－８－２課題

課題としては、①フリーライダー対策、②中長期的な収益構造の確立が挙げられる。

①について、康生通りにおいては、全ての店舗がまち岡と再委託の契約をしているわけではない。すなわち、道路占用に対して、（占用料を要因として､）賛同していない店舗も存在している。しかしながら、賛同していない沿道店舗が、無許可で自店舗前を占用している箇所があることを確認している。

そのため、まち岡は、無許可での占用者に対して、占用物件の維持・管理の責任等を説明し、再委託の契約等を締結することでコントロールする必要があると考えられる。

②について、都市利便増進施設の日常管理は、まち岡が沿道店舗に再委託しているため、大きな支出はない状況である。しかし、「KOSEI PORCH」等の大型の休憩施設の修繕・改修が必要となった場合、大きな出費となる。現状まち岡は､収益性が高いイベントを実施していないことから、中長期を見据えて、収益確保に向けた取り組みを検討する必要があると考えられる。

５．おわりに

本研究では、都市利便増進協定の締結事例の中でも、都市再生推進法人が沿道店舗等の第三者に公共空間の管理・運営を委託している岡崎市の康生通りに着目し、公共空間の管理・運営の実態を把握した。

再委託による公共空間の管理・運営の利点として、①都市再生推進法人による公共空間の日常管理に関する負担の軽減、②沿道店舗による自由度の高い公共空間の活用の実現が可能となることが明らかになった。これは、高いまちづくりのノウハウを有する都市再生推進法人の負担を軽減させるだけでなく、地域で生活する人々が街を育てる手法として有効であると考えられる。

一方で、①都市再生推進法人との再委託未締結者によるフリーライダー対策や、②常設の都市利便増進施設の長期修繕等により大きな支出が発生した際の費用確保に向けた収益事業の検討といった課題も明らかになった。

また、車道のパークレット化は、人中心の道路空間への転換手法として、有効な手法である一方で、地方都市においては、依然として車中心の社会であることを踏まえて、車の交通環境を優先せざるを得ないと言える。公共空間の活用にあたっては､行政及び所管警察の判断を仰ぎながら、適切な活動内容を検討する必要がある。

今後、地方都市においては、まちづくりの担い手確保という課題解決に向けて、都市再生推進法人やまちづくり団体だけに依存せず、地域の住民等もまちづくりに参画しやすい法整備と環境づくりのあり方について検証を行っていく必要があると考えられる。

【補注】

(1)岡崎市まちづくり推進課および株式会社まちづくり岡崎に対して、20024 年 11 月に対面形式のヒアリング調査を実施した。

(2)各自治 HP より都市再生整備計画を参照し、都市利便増進協定の締結者の確認を行った。

【参考文献】

1)国土交通省(2017)、「まちづくり活動の担い手のあり方について とりまとめ」、p.2

2)国土交通省(2024)、「官民連携のまちづくりの進め方 都市再生特別措置法に基づく制度の活用手引き」、p.64

3)国土交通省(2025)、「多様な地域における継続的なエリアマネジメント及び「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりの推進に関する調査・検討業務報告書」、pp.29-31

4)国土交通省(2014)、「第一回まちづくり活動の担い手のあり方検討会資料」、p11

5)岡崎市(2025)、「【岡崎市】都市再生整備計画(乙川リバーフロント QURUWA 戦略地区)(第 2 期)」、p.2-11

6)岡崎市(2024)、「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画-QURUWA 戦略-（R6.3 月改訂）」、p.7

市民参加が公共空間などの愛着に与える影響に関する一考察
～キセラ川西せせらぎ公園を事例として～

イオンリテール株式会社　井口　航大
立命館大学理工学部　岡井　有佳
川西市上下水道局　酒本　恭聖

1　背景・目的

近年、まちづくりは、地方分権による地域の実情に応じた施策展開が求められるようになり、自治体では住民とともに地域の課題に取組む協働のまちづくりが推進されている[1]。そして、市民参加の仕組みは、公聴会やパブリックコメントなど従来の手法に加えて、市民が行政の話し合いや議論の場に参加するなど、市民の意見が行政計画などに、より反映されやすい仕組みが模索されるようになった[2]。

そこで、本研究では、新しく公園を築造するにあたり、設計、施工、及び、供用開始後のそれぞれのステージを通して、切れ目のない市民参加を取り入れた兵庫県川西市の「キセラ川西せせらぎ公園」（以下、「キセラ公園」）の事例を対象とする。そして、キセラ公園だけでなく、公共空間、及び、居住する地域に対する愛着や意識に関して、市民参加が与えた影響を明らかにすることを目的とする。

2　キセラ川西せせらぎ公園における市民参加

2－1　川西市とキセラ公園の概要

川西市は兵庫県東南部に位置し、面積 53.44 ㎢、人口約 15.3 万人の住宅都市である。高度成長期に民間の大規模開発住宅団地を市域中北部を中心に多数誘致し、現在、市街化区域の約 45%、人口の約 40%を住宅団地が占める。

図１　キセラ公園（2ha）の概要
出典：キセラ川西事業誌より筆者作成

キセラ公園は、住宅開発が進む中北部とは対照的に、市域南部の中心部に位置しながら、公共施設整備が最も遅れていた皮革工場集積地の跡地内に位置する。

約 24ha を対象とした土地区画整理事業（以下、「キセラ整備事業」）によって土地利用転換が図られ、キセラ公園は、面積 2ha の近隣公園として生み出された[3]（図 1）。

キセラ整備事業は、地区全体の付加価値の向上を目指して、低炭素、PFI、及び、市民参加を導入してエリアマネジメントが展開されてきた。キセラ公園は、その主要な舞台であり、公園という公共施設が市民にとってより身近な空間に、より愛着が持てるサードプレイスとなるように、設計段階からの市民参加が仕掛けられた。公園の名称や各エリアの配置に加えて、「キセラ」という地区の名称も市民が主体となってと命名された。

2－2　市民参加を取入れた背景

従来から公園の築造における自治体と市民との関係は、「造る側」と「使う側」というセパレートの関係になっている。新しく公園を造る場合、自治体が設計、施工し、完成するまでのプロセスにおいて市民が関わることは考えられていない。川西市には年間 1000 件(1)を超える公園に関する苦情や要望等が寄せられる。これは、自治体と市民との関係がセパレートゆえに市民が公園に愛着を持てていないからだと考えられた。そこで、新しく公園を造る際に、設計、施工、維持管理のすべてのステージで切れ目のない市民参加を促すことで、市民が公共空間に愛着を持ち、自分の庭、自分のものとして向き合う意識を醸成させ、従来のセパレートからパートナーシップへと、新たな関係性の構築を試みることにした。

2－3　市民参加の概要と性質

種別の凡例　A：設計WS　B：利用WS　C：イベントWS

種別	WSの名称	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
A	せせらぎ遊歩道設計WS（市）	■													
A	せせらぎ公園設計WS（市）			■											
B	せせらぎ公園使い方WS（市）				■										
B	活動プログラムWS（市）					■	■								
C	小学生ポスターWS（市）				■	■									
C	移植プロジェクト（市）					■	■								
C	施工WS（市）						■								
C	管理棟設計施工WS（市）						■								
B	キセラ・カフェ（市）							■	■	■	■	■	■	■	■
C	プレーパーク（市民）				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
C	ホタルWS（市民）					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
C	大そうじ選手権（市民）							■	■	■	■	■	■	■	■

図２　市民参加の全体像（括弧は主催）
出典：キセラ川西事業誌より著者作成

市民参加は、主にワープショップ（以下、「WS」）を用いて、せせらぎ遊歩道設計 WS（H23）(2)を皮切りに、公園が開園して 7 年が経過した現在も継続されている（図２）。公園が完成する平成 29 年までの 6 年間で、WS は 40 回開催され、延べ約 1000 人が参加した。

開催された WS は、目的や公園の状況に応じて３つのステージに大別できる。1 つは公園の設計図を描くための「設計 WS」であり、せせらぎ遊歩道設計 WS とキセラ公園設計 WS がこれにあたる。公園設計に市民の意見を取入れることを目的に実施された。

2 つ目は公園の管理や使い方のための「利用 WS」で、公園使い方 WS、活動プログラム WS、及び、公園の完成をき

っかけに始められた「キセラカフェ」がこれにあたる。キセラカフェは、設計WSと利用WSを引き継ぐ形で公園の開園と同時に設置され、奇数月の第2土曜日に現在も開催されている。令和7年1月現在、46回開催され、アンケートは第42回で実施した。

3つ目は実際の活動を伴う「イベントWS」で、小学生ポスターWS、移植プロジェクト、施工WS、管理棟設計施工WS、プレーパーク、ホタル復活WS、芝張りWS、及び、大そうじ選手権がこれにあたる。いずれも参加した市民は、イベントを通してキセラ公園を体験した。とりわけ大そうじ選手権は、市民の発案で実施されている。年2回のペースで開催され、令和7年1月現在、12回開催され、アンケートは第11回で実施した。

3　調査方法（アンケートの種別、対象、概要）

WSに参加した市民がキセラ公園、公共空間、及び、地域に対する愛着にどのような変化をもたらしたのかを調査するため、アンケートを行った。アンケートの対象は、3つのステージに着目し、設計WSでは、せせらぎ遊歩道設計WS（H23）、及び、キセラ公園設計WS（H25）、利用WSではキセラカフェ、イベントWSでは大そうじ選手権のそれぞれの参加者とした。とりわけ設計WSアンケートは、公園が開園して約7年が経過した令和6年3月に川西市によって実施された。

表1　アンケートの概要

	調査時期	調査方法	配布数	回答数	回答率
設計WS	R6.3	郵送	76	16	21%
キセラカフェ	R6.5	現地配布	14	14	100%
大そうじ選手権	R6.7	現地配布	27	27	100%

表2　アンケートの主な設問

1　回答者の属性
2　公園への愛着との関係
3　公共空間との関係
4　地域への意識との関係

なお、設計WSでは、公募の際に参加を希望する理由を文章で提出させるなど一定の条件があった。一方、キセラカフェ、及び、大そうじ選手権には参加するための条件などはなかった。アンケートの概要を表1及び表2に示す。

4　調査結果と分析

4－1　WS参加者の年齢層

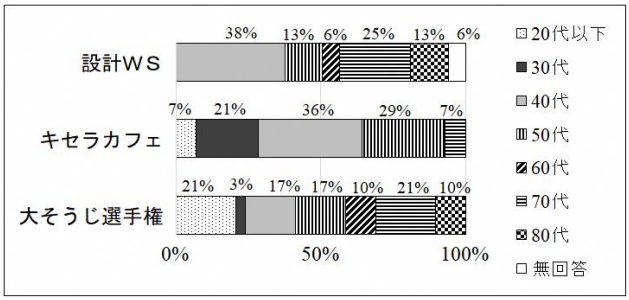


図3　回答者の年齢層

WSに参加した年齢層（図3）は、設計WSで60代70代で40%超を、キセラカフェで30代40代50代が併せて約80%を占め、大そうじ選手権でより幅広い年齢層が参加していた。これはそれぞれのWSの性質に関係すると思われる。設計WSは、WSに取組んだ初期で、施設が未整備の状況に加えて、参加理由を文書にするなどの条件が存在したため、高齢者が多かったと思われる。

キセラカフェは、公園が完成した後に開催されており、これまでのWSの実績、公園での活動への興味などからまちづくりの担い手として30代から50代が多かったと考えられる。また、大そうじ選手権は、地域の企業や多くの家族連れが参加している状況から、幅広い年齢層が参加したと考えられる。また、設計WSと利用WSでは、回数と年数を重ねるにつれて、若年齢層が多く参加する傾向がみられるようになった。

4－2　公園への愛着との関係

4－2－1　設計WS

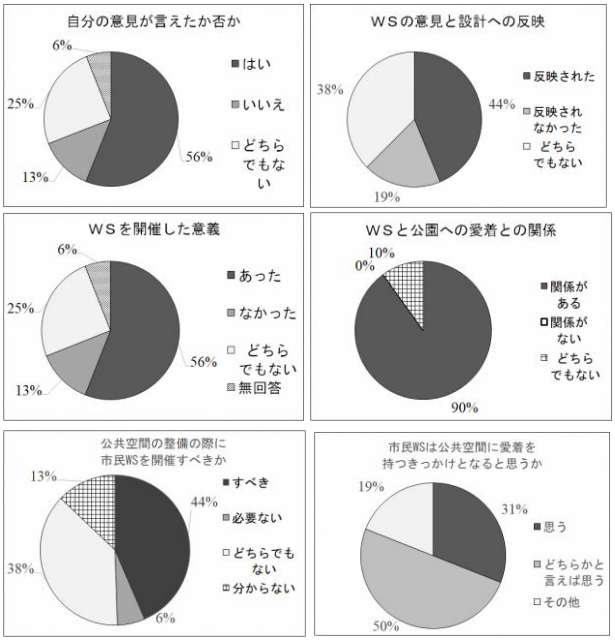


図4　設計WSアンケート結果

アンケート結果（図4）では、WSで自分の意見が言えた（上段左）が56%で半数を超え、WSの意見が設計に反映された（上段右）が44%であった。また、WSを開催した意義があった（中段左）が56%、公園への愛着はWSと関係している（中段右）が90%であった。さらに、公共空間の整備や改築の際に市民WSを開催すべきか（下段左）では、44%がすべきと回答し、市民WSは公共空間に愛着を持つきっかけになると思うか（下段右）では、思う31%、どちらかと言えば思う50%を併せると8割を超えた。

以上より、WSに参加することで自分の意見が設計に反映され、WSの意義を感じる回答が半数程度存在した。とりわけ公園、及び、公共空間への愛着は、WSによって醸成されることが顕著に示された。

4－2－2　キセラカフェ（利用WS）

キセラカフェのアンケートは、キセラカフェが開催され

た現地でアンケートを参加者に手渡し、その場で回収した。回収数27のうち、設計WSから継続して参加している13名を除く14名を対象に分析した。参加の利点（図５）では、「知らない人と知り合いになれる」「他人の意見などが参考になる」がそれぞれ60%程度と多かった。また、公園に「愛着が湧く」が29%と、WSが公園への愛着が醸成されるきっかけになっている側面が確認された。一方、参加して良くなかった点では、参加者が限られているという指摘がみられた。

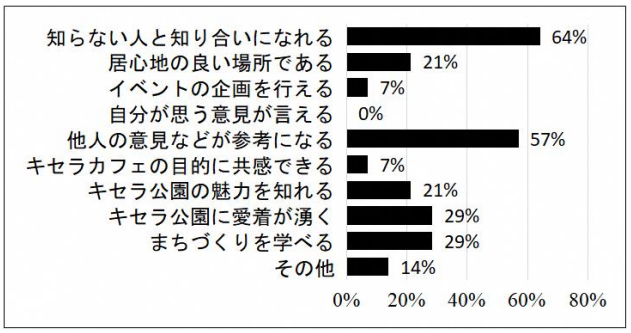


図５　参加して良かった点（複数回答）

４－２－３　大そうじ選手権（イベントWS）

大そうじ選手権のアンケートは、キセラカフェと同様、開催時に手渡して、その場で回収した。設計WS、及び、キセラカフェに参加したことのある人を除く27名を対象に分析した。

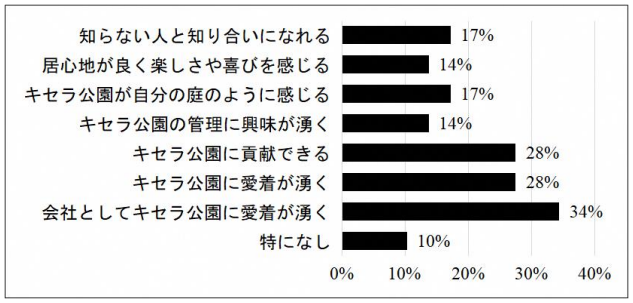


図６　参加して良かった点（複数回答）

アンケート結果（図６）では、「会社や企業としてキセラ公園に愛着が湧いた」が34%と最も多く、次に「キセラ公園に愛着が湧く」「キセラ公園に貢献できる」が28%と多かった。次に、「自分の庭のように感じる」「管理に興味を持つ」「居心地が良く楽しさや喜びを感じる」、及び、「知らない人と知り合いになれる」が15%程度存在した。また、良くなかった点では、キセラカフェと同様、参加者が決まっているという指摘がみられた。これは回数を重ねるイベントではありがちなことと思われ、コア（熱心）な参加者がいることがうかがえる。

これらから、大そうじ選手権によって、公園への愛着を醸成し、公園がサードプレイスの役割を担っている可能性が示唆された。

４－３　３つのWSと公共空間との関係

図７に「WSに参加したことで公園や道路などの公共空間をより意識するようになりましたか」と言う設問に対する回答を示した。3つのWSともに「意識するようになった」が60%を超えており、WSに参加することで、WSが対象とする施設のみならず、一般の公共空間への意識をも醸成することがわかった。

さらに、公共空間との関係（図８）では、「自治会など地域活動に興味を持った」がいずれのWSでも40%前後と最も高く、「公園や広場に行く機会が増えた」、「清掃活動などに参加する機会が増えた」が20から30%程度であった。これは、公共施設への意識に加えて、地域全体への意識をも高めているといえる。

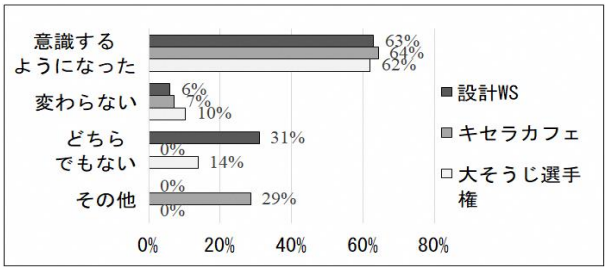


図７　WSと公共空間への意識の変化

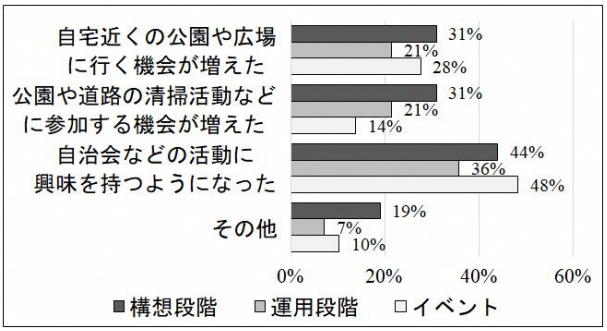


図８　公共空間との関係

４－４　３つのWSと地域への意識の変化

図９から図12に、WSに参加したことで自身が住んでいる地域への意識の変化を示した。「地域への関心の変化」（図９）では、設計WSで56%、キセラカフェで57%と高く、大そうじ選手権で43%であった。「住み続けたい意識の変化」（図10）では、大そうじ選手権で36%と最も高く、他の2つは20%程度であった。「人との付き合いの変化」（図11）では、キセラカフェと大そうじ選手権で36%、設計WSで31%であった。「地域活動への参加の変化」（図12）では、キセラカフェで43%と最も高く、設計WSで31%、大そうじ選手権で28%であった。

これらから、WSは、50%程度が地域への関心に、3割程度が人とのつきあいや地域活動への参加の意識に変化をもたらした。一方、「わからない」との回答も比較的多いことから、WSがもたらした変化は、絶対的なものではないことに留意する必要がある。なお、住み続けたい意識の変化は、他の項目と比べると小さかった。

具体的な意識の変化[3]として、地域への関心では、「自分たちが利用する場所を真剣に考えて皆に愛されるようにと願うようになった」「自分事として考えるようになった」（設計WS）、「居住地にもWSがあれば参加したいと思うようになった」（キセラカフェ）、「責任感が強くなっ

た」（大そうじ選手権）などの意見が聞かれた。住み続けたい、人付き合い、及び、地域活動への参加に関する具体的な意識の変化については、紙幅の都合で割愛するが、人との関わりや積極的な姿勢などで前向きな意見があった。

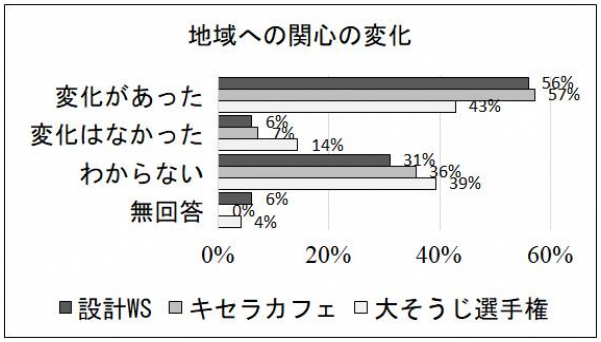


図９　WS による地域への関心の変化

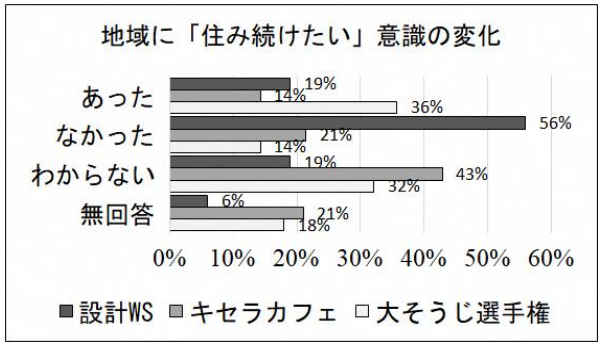


図 10　WS による住み続けたい意識の変化

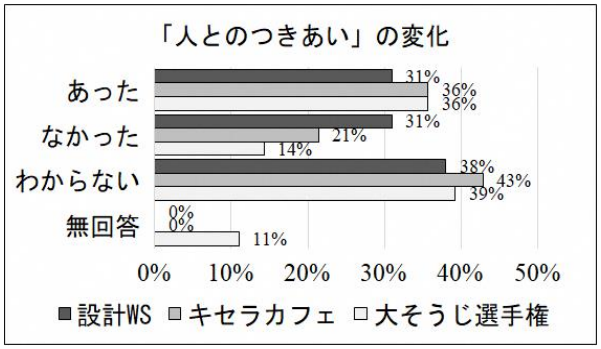


図 11　WS による人付き合いの意識の変化

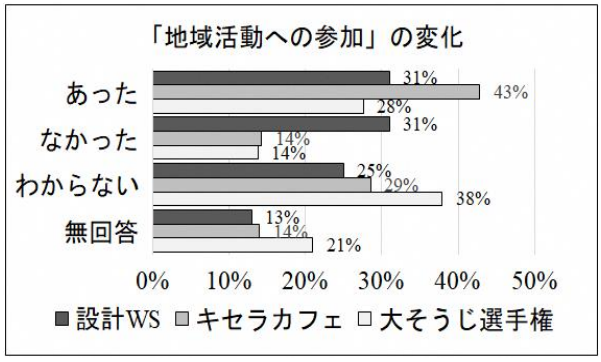


図 12　WS による地域活動への参加意識の変化

５ 結論

設計 WS では、参加者の意見が具体的な整備計画に反映されることで、「施設づくりに貢献した」という実感を得ることができ、キセラ公園への誇りと愛着を深めたと考えられる。とりわけ公園及び公共空間への愛着は、WS によって醸成されることが顕著に示された。利用 WS では、他人の意見を取り入れるプロセスや合意形成が、公園への愛着の醸成に寄与していた。イベント WS では、実践的な活動を通じて得られる満足感が、公園への親近感を育んでいた。

また、WS は、3 つのステージを問わず、居住する地域への関心、人付き合い、及び、地域活動への参加において、意識を高める効果がみられた。

さらに、3 つのステージともに WS は継続して実施され、開園後に開始されたキセラカフェ、及び、大そうじ選手権は、開園後 7 年が経過した現在も定例的に実施されている。10 回以上の参加者は、キセラカフェで 50%、大そうじ選手権で 10%程度となっている。継続して参加することで、参加者は、公園や地域の変化を実感しやすくなり、自らの関与に満足度が高まることで、より愛着が醸成される。

以上から、市民参加は、公共空間と市民との関係において、セパレートからパートナーシップへと変化させる効果があり、公共空間のみならず、居住する地域に関しても関心を高め、より身近なものに、そして、愛着を醸成する作用があることが明らかとなった。そして、WS という「場」が継続して存在し続けることが、市民の公共空間への愛着の醸成に欠かせないツールであることが示された。

【補注】

(1) 公園緑地課には公園 943 件、街路樹 188 件、緑地 270 件、及び、その他 51 件の総計 1,452 件の苦情が寄せられる（R6 年度実績）。また、公園緑地課では、キセラ公園での市民参加の経験を基に、現在、「特色ある公園づくり事業」を展開しており、市民とのパートナーシップの醸成を目指している。令和 7 年 4 月 3 日、公園緑地課ヒアリングによる。
https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/kurashi/1017490/midori/1018024/index.html

(2) せせらぎ遊歩道は、キセラ公園に隣接し農業用水路を含む幅員 16.0m の特殊街路である。キセラ整備事業の一連の市民参加は、平成 23 年に開催されたこの遊歩道の設計 WS からはじまった。せせらぎ遊歩道は、現在、兼用工作物として公園緑地課によってキセラ公園と一体的に管理されている。

(3) 自由記述では、設計 WS、キセラカフェ、及び、大そうじ選手権それぞれに対して、「地域への関心」で 10 件、9 件、2 件、「住み続けたい」で 4 件、2 件、2 件、「人付き合い」で 8 件、2 件、1 件、「地域活動への参加」で 5 件、4 件、3 件の回答があった。全て前向きな内容となっており、WS が愛着を醸成するのみならず、地域への関心を高める効果がみられる結果となった。

【参考文献】

1) 国土交通省(2003)、「「次世代参加型まちづくり」に向けてとりまとめ」、pp.4-5

2) 林健一(2003)、『パブリックコメント制度』の利用動向と課題－自治体における運用 事例の比較分析―」、地域政策研究、Vol.5、No.4、pp.83-84、高崎経済大学地域政策学会

3) 「川西市キセラ川西整備事業にみる土地区画整理事業への PFI の導入　－設計・施工・維持管理のシームレス化と市民参加による展開を目指して－」、都市計画協会、新都市 2016.2、pp14-19

祭礼コミュニティにおける活動場所の位置関係に関する研究
ー 兵庫県芦屋市芦屋だんじり祭りを例に ー

関西学院大学大学院理工学研究科　　平井　壮磨
関西学院大学大学院理工学研究科　　松村　茂久

１．はじめに

現在の日本社会では、急速な少子高齢化と人口減少が進行しており、それに伴って地域コミュニティの担い手が減少し、地域社会の活力が低下するという深刻な課題に直面している。とくに高齢化が進む地域では、コミュニティ機能が不全に陥りつつあり、日常生活におけるつながりの希薄化や、地域行事の継続困難といった問題が顕在化している。

国土交通省によると、人口減少は地域コミュニティ機能の低下に影響を与える[1]としており、各自治体においても、地域力の再構築や地域参加の促進が重要な政策課題となっている。兵庫県芦屋市もその例外ではなく、地域活動の担い手不足や若年層の地域参画の機会の少なさが課題として明示されている。

芦屋市が実施した市民アンケートによると、市民の約3割が「コミュニティ機能の低下」を感じており、地域の催しや活動に関する情報が届かないことが、地域参加の障壁となっていると回答している。こうした結果は、地域コミュニティの活性化には、参加のハードルを下げ、活動の「見える化」を進めることが求められていることを示唆している。

そのような中、芦屋市内で長年継続されてきただんじり祭りと、それを支えるだんじりコミュニティは、地域の人々のつながりを生み出す貴重な媒介として注目される。だんじり祭りは単なる年中行事ではなく、その準備・運営を通じて、地域住民、特に若者や子育て世代を巻き込む可能性を持っている。また、祭礼当日の巡行だけでなく、平常時に行われる地域清掃、防災訓練など、さまざまな地域活動を担っており、まちのコミュニティ活性化の核となりうる存在と考えられる。

本研究では、芦屋市内に存在する6つのだんじりコミュニティを対象に、主な活動場所、すなわち町内会館・町会（巡行地域）・だんじり保管場所の物理的な位置関係とその利用実態に注目し、それらの空間的構成が、関係者にとっての活動のしやすさや、地域住民による認知・関与のしやすさにどのような影響を及ぼしているかを明らかにすることを目的とする。

この研究により、活動場所の「距離」や「配置」が地域活動の持続可能性に及ぼす影響を把握することができ、今後の地域コミュニティ支援策や空間計画に資する知見を提供することを目指す。

２．だんじりコミュニティの概要

芦屋市のだんじり祭りは、江戸時代から続く長い歴史を有する伝統行事であり、市内の複数の地区において現在も継続的に行われている。特に現在は、西之町・山之町・三條・濱之町・中之町・打出の6地区でだんじりの運行がなされており、それぞれが独自の運営体制と地域文化を形成している。これらの地区は、地理的・社会的背景が異なるため、だんじりの運営方式や地域との関係性にも多様性がみられる。

表1は、芦屋だんじり祭りにおける運営組織を示している。各地区のだんじり運営は、主に2つの運営組織によって成り立つ。一つは「あしやまつり連絡協議会」と呼ばれる各地区の代表者による組織であり、全体運営の調整を行う。もう一つは「芦屋だんじりパレード実行委員会」で、若年層が主体となって構成され、実際のパレードの企画や広報、SNS運用などを担っている。

表―1　芦屋だんじり祭りにおける運営組織

団体名	構成員	役員選出方法	活動目的
あしやまつり連絡協議会（六車会議）	各地区代表者	会長は毎年各地区より選出、議長と会計は話し合いにより選出	だんじり祭りが安全に実行されるよう協議、芦屋のだんじりに関することを協議
芦屋だんじりパレード実行委員会	各地区代表者（若者中心）	各地区より代表者1名を選出	パレードを安全かつ円滑に行うための計画、運営

活動内容は、年1回のだんじりパレードや地域巡行にとどまらず、地域清掃、防災訓練、町内会との連携による地域行事への出店やサポート、子ども会との合同イベントなど多岐にわたっている。これらの活動は、単に祭りの準備としての機能に留まらず、地域内での人的ネットワークを維持・拡張する媒介として機能している。

また、地区によっては若者団体が独自に活動している例も見られる。たとえば西之町では、「若西会」と呼ばれる若者グループが存在し、20〜30代を中心に構成されている。この団体は、様々な地域イベントへの参加や広報活動を担うなど、地域の中で新たな担い手を育成する重要な役割を果たしている。

加えて、だんじりコミュニティは都市的・住宅的性格の強い芦屋市において、都市居住者のコミュニティ参加意識を喚起する貴重な機能を果たしている。とりわけ新興住宅地や単身世帯の増加が見られる地域では、地域活動への接点が少なくなる傾向があるが、だんじり祭りのような視覚的・音的にインパクトのある活動は、それらの住民にも強い印象を与え、関心を喚起する可能性がある。

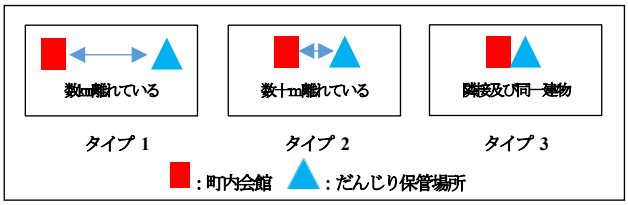
このように、芦屋市のだんじりコミュニティは、単なる伝統行事の担い手ではなく、地域全体に横断的なつながり

を生み出す多機能的な地域組織として位置づけられる。次章では、こうしたコミュニティの活動において拠点となる「場所」がどのように構成されているのか、その地理的関係に注目して検討する。

3．活動場所

本研究の分析視点の一つは、「活動場所」の地理的な配置とその関係性である。だんじりコミュニティの運営においては、日常的な集まりや準備作業を行う「町内会館」、祭礼当日に巡行する「町会（地域の通行ルート）」、「だんじりの保管場所」の3つが、実質的な活動拠点として機能している。

これらの拠点が地理的にどれほど接近しているかは、活動のしやすさや効率、さらには活動への参加しやすさに大きく影響する可能性がある。そこで本研究では、芦屋市内の6つのだんじり地区を、これらの活動拠点の物理的な距離関係に着目して、3つのタイプに分類した。図1は、分類を図で示している。



図―1　活動場所の位置関係パターン

・タイプ1：町内会館と保管場所が3km以上離れている（西之町・中之町・三条）
・タイプ2：町内会館と保管場所が約80mの距離で近接している（濱之町）
・タイプ3：町内会館と保管場所が隣接あるいは同一建物内に存在している（山之町・打出）

タイプ1に分類される地区では、町内会館と保管場所が市街地の別々のエリアに存在しており、例えば西之町では会館と保管場所が約3㎞離れている。このような状況では、だんじりを祭礼の際にトレーラーで移動させなければならず、機材や人員の運搬に多くの時間と労力がかかる。また、平常時の活動においても、会議や物品準備とだんじりの整備が同一場所で完結せず、活動の断絶が生まれやすくなる。

一方、タイプ3に分類される山之町では、町内会館の建物の1階にだんじり保管庫があり、2階に会議スペースや地域活動の部屋が配置されている。こうした構成は、活動準備や片付けを非常に効率的に行うことを可能にし、日常的な顔合わせや自発的な集まりも生まれやすい環境を提供している。また、子どもたちや高齢者が気軽に立ち寄れることから、コミュニティの開放性や継続性の向上にもつながっている。

タイプ2の濱之町は、距離的には徒歩1分程度の位置に会館と保管場所が存在している。ただし、建物が分かれているため、悪天候時の荷物の移動やスペースの制限など、微妙な不便さも考えられる。したがって、単なる物理的距離だけではなく、建物の構造や使用の自由度、周辺環境といった要素も活動の質に影響を与えていると考えられる。

また、拠点が近接しているほど、「清掃活動」「機材の整備」などが一箇所で連続的に行えるため、準備や撤収の手間が省けるだけでなく、活動の頻度や質の向上が期待される。特に高齢者の参加や子育て世代の関与においては、「時間と場所の確保」が参加の大きなハードルとなるため、こうした構造的利便性は実質的な参加率にも関わってくると考えられる。

以上のように、芦屋市内のだんじりコミュニティは、一見似たような地域イベントを実施しているようでありながら、その活動拠点の物理的構成には大きな差異が存在している。こうした違いが、コミュニティの運営実態や住民との関係性にどのような影響を与えているのかを、次章以降の調査によって明らかにしていく。

4．ヒアリング調査

本研究では、芦屋市内に所在する6つのだんじりコミュニティの実態を把握するため、それぞれの代表者または中心メンバーへのヒアリング調査を実施した。調査は2024年10月ごろ、コミュニティごとにメールや電話インタビューの形式で行われ、地域活動の実態、運営体制、参加者の推移、活動拠点に関する課題などについて詳細な聴取を行った。

まず、6地区のうち5地区において、前年度と比較してだんじり活動への参加者数が増加しているという回答が得られた。これは、地域活動の継続が難しくなっているとされる現代においては注目すべき傾向である。その背景として、いくつかの地区では、SNS（特にInstagram）を活用した情報発信が積極的に行われており、祭礼ルートの告知や準備風景の公開を通じて、若年層や地域外の関係者への認知が広がっていることが確認された。情報発信の工夫が、参加意欲を引き出す一助となっている可能性がある。

ただし、このような活発な動きが見られる一方で、ヒアリングでは「活動の拡大には慎重であるべき」との声も聞かれた。とくに歴史のある地区ほど、地下[1]や伝統的な運営体制を重視しており、新たな参加者の受け入れ方針等をめぐって、調整が必要と考えるケースもある。

活動場所に関する意識も大きく異なっていた。たとえばタイプ1に分類される西之町や中之町、三条などでは、町内会館とだんじり保管場所が物理的に離れており、平常時の打ち合わせや荷物の移動において非効率が生じているという意見が見られた。特にタイプ1では、かつて地域内にあった保管場所が、都市整備の進行やまつりの巡行中断によって市街地の外れに移転した経緯があった。

総じて、ヒアリング調査では、物理的な拠点配置が運営上の負担、住民の認知、活動の頻度や参加の継続性に密接に関係していることが明らかとなった。次章では、これら

のヒアリング結果を裏付ける形で、だんじり関係者を対象としたアンケート調査の結果を紹介する。

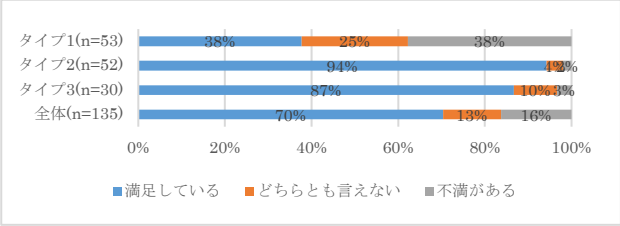
５．コミュニティ関係者へのアンケート調査

だんじりコミュニティの実態をより広く把握するため、各地区の関係者を対象にアンケート調査を実施した。設問は、属性情報、参加の経緯、活動頻度、活動場所に対する認識など、多岐にわたる。回答はGoogle フォームで回収され、有効回答数は135 件であった。

まず、回答者の属性としては、約9 割が男性、年齢層は40 代以上が過半数を占めた。これは、だんじりコミュニティが比較的年長の男性を中心に構成されている現状を反映している。一方で、20〜30 代の若年層や女性の参加者も一定数確認された。

参加のきっかけについては、「家族または友人からの誘い」が最多で、全体の約6 割を占めた。これは、人的ネットワークが依然として参加の主要な動因であることを示している。一方、だんじりコミュニティを知ったきっかけとして、「祭りのポスターを見て」「市の広報誌を見て」といった情報媒体を通じたコミュニティの認知はごく少数にとどまり、地域活動の情報が一般市民に十分に届いていないことが示唆された。

図2 は、タイプごとの活動場所への評価を示している。評価について、活動場所の分類ごとに大きな違いが見られた。タイプ1 では、「満足している」と「不満がある」という回答が同数で分かれた。一方、タイプ2 およびタイプ3 では、いずれも約9 割が活動場所に満足していると回答しており、好意的な評価が目立った。これらの結果から、町内会館とだんじり保管場所が離れていることで、活動場所に対する評価が低下する傾向があることが示唆される。ここから、タイプ2 とタイプ3 に属する地区では、準備や片付けの負担が少なく、活動における心理的・物理的なハードルが低いことが明らかとなった。対照的に、タイプ1（活動拠点が数km 以上離れている地区）では、「準備や片付けのたびに車で往復しなければならず面倒」といった回答も寄せられており、活動場所の距離が活動のしやすさにマイナスの影響を与えている実態が明らかとなった。



図―2　活動場所のアクセシビリティに対する評価

アンケートの中で特に注目されるのは、「活動場所が近ければもっと活動しやすくなると思うか」という問いに対して、8 割以上の回答者が「活動しやすくなる」と答えていた点である。

このように、アンケート調査の結果からも、活動場所の物理的距離が活動のしやすさやに直接的な影響を与えており、拠点の近接性が関係者の満足度やコミュニティの活力に密接に結びついていることが明らかとなった。

６．芦屋市民へのアンケート調査

だんじりコミュニティの活動が、関係者以外の地域住民にどのように認知されているのかを把握するため、市内在住の一般住民に対するアンケート調査を実施した。配布方法は、市内の主要駅付近で芦屋市民であることを確認のうえ手渡しで配布し、その場で回収したものと、SNS を通じて市内在住者に協力を呼びかけたものである。配布部数は合計34 部で、すべて有効回答として回収された。

市民アンケートでは、回答者の居住地域（町名）を尋ねたうえで、それをもとに各だんじりコミュニティの拠点と地理的に近接しているかを分類し、活動拠点の空間的配置と住民の認知・評価との関係を分析した。町の境界に複数の拠点が存在する場合は、地理的により近いコミュニティに分類し、該当する活動パターンごとに回答を整理した。

調査結果によれば、地域コミュニティの活性化の必要性については、回答者の約7 割が「必要である」と回答し、その理由として「住みよい街にしたい」「何もしなければ（地域が）簡単に衰退してしまう」といった意見が寄せられた。一方で、「必要ない」とした人からは、「すでに程よく発展している」「自治会があるため十分である」といった消極的な理由が挙げられた。

芦屋だんじり祭りの認知度に関しては、約9 割の回答者が「知っている」と答えており、祭りの存在自体は広く認識されていることが明らかになった。ただし、「知らない」と回答した一部の人々は、芦屋市内に最近転入してきた住民や、だんじりが巡行しない芦屋市北東部に居住しているケースが多かった。

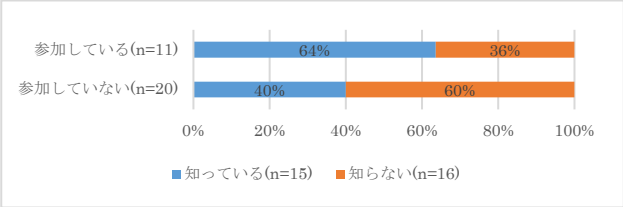
次に、だんじりコミュニティの活動場所について尋ねたところ、祭りの存在を知っている人でも、その活動拠点の場所まで把握している人は全体の半数以下とどまった。特に、活動場所の近接性によって認知に差があり、タイプ2 の地区では認知している回答者はいなかった。これは、拠点が視認されやすい場所にあるか否かが、住民の認知に影響を与えていることを示唆する。

また、だんじりコミュニティによるまちづくり活動の認知度は、全体的に低めであった。祭り自体は広く知られているが、それを支えるコミュニティ活動や平常時の地域活動については、住民の理解が進んでいない実態が明らかとなった。タイプ2 の地区では比較的活動が知られていたが、タイプ1・3 では「知らない」とする回答が目立った。

芦屋だんじり祭りを知らないと回答した人に対して、市内の公民館やまちづくり活動の認知を尋ねたところ、そうした地域資源についても知らないとする回答が確認された。これは、地域に対する接点の乏しさを示すものであ

り、移住者や非参加層にとって地域情報が届きにくい実態がうかがえる。

図3は、地域コミュニティへの参加がだんじりコミュニティの活動場所及び地位活動への認知に影響するか調べたものである。地域活動に参加していない人の方が、だんじりコミュニティの活動場所や地域活動を「知らない」と答える傾向が強く、地域参加経験がコミュニティへの関心や認知を高める要因になっていることが示された。



図―3　だんじりコミュニティの活動場所及び地域活動の認知

以上の結果から、活動拠点の地理的近接性が住民の認知に強く影響していること、そして地域活動の参加経験がだんじりコミュニティに対する理解を深める重要な要素となっていることが明らかとなった。

7．まとめと考察

本研究では、芦屋市におけるだんじりコミュニティの活動場所の物理的な位置関係が、活動のしやすさや市民からの認知にどのような影響を与えるかを検討した。その結果、以下のような知見が得られた。

芦屋だんじり祭りは、世代を問わず幅広い層に参加されていること、また市外からの参加者も多いことが明らかとなった。参加者の約半数が家族や知人の招待をきっかけとしており、地域活動の様子を見て自発的に参加するケースは少なかった。これは、だんじり祭りが人との縁によって支えられている性質を持つ一方で、活動の周知が十分でないことを示している。

また、だんじりコミュニティの参加者および芦屋市民の多くが、地域や地域コミュニティの活性化を必要と感じていることも確認された。「より良い街になるため」「子育てのため」「何もしなければ簡単に衰退してしまう」といった意見もあり、だんじりを通じて地域を盛り上げるだけでなく、定期的な地域貢献活動を行っているだんじりコミュニティの存在が、市民に広く認知されることは、地域課題の解決にもつながると考えられる。

活動場所の距離関係については、町内会館とだんじり保管場所が数㎞離れているタイプ1では、活動場所に対する評価が他タイプに比べて悪く、「位置関係が近くなれば活動しやすくなる」と多くの回答があった。
活動場所の認知度では、タイプ3（町内会館と保管場所が同一建物または隣接）の認知率が最も高いことが明らかとなった。一方で、地域活動の認知度はこの活動場所の認知と反比例する傾向があり、特にタイプ2では、活動場所の認知は皆無だったにもかかわらず、地域活動は半数以上が認知していた。これは、住民が活動場所あるいは地域活動のどちらかを通じてだんじりコミュニティのイメージを形成していることを示している。

活動しやすさについては、町内会館とだんじり保管場所が数十メートル離れていても大きな支障とはならず、保管場所が巡行地域（町会）内にあることが重要であると考えられる。タイプ2とタイプ3に大きな違いが見られなかったのは、この点に起因している可能性が高い。

さらに、芦屋市民はだんじり祭り自体の存在は認知しているものの、その活動場所や活動内容については知られていないことも多く、日常的な取り組みは可視化されにくい実態がある。また、地域コミュニティに参加している市民の方が、非参加者に比べてだんじりコミュニティの活動場所や活動内容をよく知っており、地域への関心が認知度の差に表れている。

以上から、だんじりコミュニティにおける活動場所の位置関係は、活動のしやすさや、地域への可視性、住民からの認知度において重要な要素であり、今後も地域活性化の視点から議論されるべき課題であるといえる。

8．今後の課題

本研究では、だんじりコミュニティの活動場所の位置関係の違いに着目し、主な3カ所の活動場所の位置関係に対し、3タイプの分類を設けたが、タイプ2とタイプ3で大きな違いは見られなかった。そこで、より細かく分類分けをした調査をする必要があると考える。例えば、活動の内容の違いや地域貢献活動の頻度等による分類をすることにより、位置関係とは別視点から、だんじりコミュニティに対する認知や参加のしやすさを検討することが可能だと考えられる。また、本調査では芦屋市民からの回答数が少なかった。より正確な傾向を示すため、より多くの市民から意見を偏りなく集める必要があると考える。本研究では、活動場所の位置関係における分類の明瞭さから芦屋市内6カ所のだんじりコミュニティを対象にしたが、芦屋市近辺の神戸市や西宮市にもだんじりコミュニティは多数存在する。特に神戸市の住吉地区では、これまで本住吉神社境内に7地区のだんじり保管場所を設けていたが、近い将来、各地区にだんじり保管場所を設ける計画があるようだ(ヒアリング調査から)。このように、芦屋市以外のだんじりコミュニティでは、活動場所の変化も見られ、より広域でだんじりコミュニティの活動場所について研究する必要があると考える。

＜補注＞
(1)地元の人、土着の人を表す。

＜参考・引用文献＞
1)国土交通省（2015）「人口減少が地方のまち・生活に与える影響」、国土交通白書、Ⅰ、第1章、第2節、p21-22

「伝統産業振興をベースとしたまちづくりにおける外部リソース活用のあり方に関する研究」
ー 兵庫県丹波篠山市今田町立杭地域を事例として ー

関西学院大学大学院理工学研究科　田中　玲子
関西学院大学大学院理工学研究科　松村　茂久

１．はじめに

丹波篠山市西南部に位置する今田町の立杭地域は、丹波焼の主要産地として知られる。立杭地域には谷間の集落地であり、約 2km の範囲に 60 軒ほどの窯元が存在する。丹波焼産業は、現在もほとんどが分業のない家内制手工業制をとっており、製造から販売までのすべてを地域内で完結させる小規模な産業である。一方で、生活維持や外部需要に対応して柔軟な変化を繰り返した歴史を持つ立杭地域は、21 世紀以降になると産業振興を目的とした産地の開放性の傾向がみられるようになった。全国の地方創生において外部リソースの活用は、数々の地域で成功と失敗[1) 2) 3) 4)]を繰り返していることを踏まえると、外部リソースの連携体制構築の過渡期である現在は、外部リソースとの適切な関わり方の模索が重要である。

本研究では、山間部に位置し、伝統的な基幹産業を持ちながら閉鎖的な地域運営を続けてきた立杭地域において、適切な外部リソースとの連携のあり方を明らかにすることを目的とする。立杭地域のまちづくりに関する先行研究として、玉井らの研究[5)]があるが、陶器まつりが形成されるまでのプロセスを中心に、立杭地域内部組織の関係性が明らかにしているが、外部リソースに関する言及は見られない。そこで、今回は丹波焼の産地としての歴史的背景や地域性を踏まえつつ、社会起業家である木下斉氏の地域活性に関する主張[3) 4)]や、内発的発展論の実践[6)]及び政策としての確立[7)]に関する理論を参照する。本研究では「地域に自律的な目的意識や計画がある上で、外部者が必要に応じて持続性のある協力をした事業を構築することができた場合」に外部リソースの活用は成功したとする仮説のもと、現在進行中の事業『「陶の郷」を中核とした丹波焼の郷文化観光計画』[8)]に焦点を当て、立杭地域と外部リソースのあり方について関係者へのヒアリング及び文献調査により分析した。

２．立杭地域の地域性

ヒアリング調査より、丹波焼産業の開放性に関するプロセス及び現状が明らかになった。近現代の丹波焼事業において、産業振興につながる大きな転機は三度あった。一度目は昭和 40 年代に民藝運動である。柳宗悦らに「白丹波」の美しさが見出されてから全国に丹波焼の知名度が行き渡った。カップなどの食器類といった軽くて生活でよく使うものの生産が盛んになり、陶業に専念できるほど経済が潤うようになった。二度目の転機は陶器まつりの導入である。1978 年に結成されたばかりの焼き物職人による地縁型コミュニティ「グループ窯」によって陶器市が開催された。やがて町をあげての一大イベントとして現在も継続している。当時の規定は地域住民による運営を原則にしていた。しかし、市町村合併により産業振興は一時停滞する。今田町は 1999 年に篠山町・西紀町・丹南町とともに篠山市として合併し、2019 年に丹波篠山市に市名が変更された歴史を持つ。合併に伴い、農業を始めとする地域内組織は拠点がまとめられた。その際、元の地域の拠点の多くが消滅し、地域に寄り添う人が集う環境が維持できず集落内の多くのコミュニティが消滅していった。玉井ら(2001)の研究にて紹介された地域内コミュニティである「まんま」、「めんめ」も現在は存在しない。丹波焼産業においては、陶の郷内に組合の事務所があり、常駐する人がいる運営が存続しており、産業の経済的側面においても安定していたが、合併以降、コロナウイルスの感染拡大による陶器まつりの形態変更の検討がなされるまでの 20 年間ほどの期間において大きな事業はなかった。背景としては、地域の急激なコミュニティの喪失による混乱とそれに伴う人間関係の希薄化があり、今は良くてもこのままでは緩やかに衰退するのではないかという漠然とした不安を抱える状況下に置かれていた。一方で、継承の仕組みに開放性が生まれるようになった。原則であった一子相伝が緩和され、外国人や他の地域出身者を弟子として受け入れるようになり、外部から今田にきた方が二人独立するという史上初の出来事も起きた。現在活躍する窯元の中には他産地で修行した経歴をもつ例も少なくない。このような開放性は産地の固有性の観点より批判の声も見られる。[9)] 三度目に転機が訪れたのは、2020 年である。コロナウイルスの感染拡大によって従来の 2〜3 日間に窯元が一堂に会して売買を行う形式の陶器まつりの存続が不可能となり、形態変更の検討がなされるようになった。そこで、陶器まつりの期間を一週間ほどに拡大し、各窯元を客に巡らせて売買する形式へと変更させるほか、運営を自分たちのみでなく、外部者の協力を得ることになった。また、2022 年よりクリエイティブバレー構想[10)]が始動し、文化観光施設のあり方を見直す動きが見られた。2023 年には、クリエイティブバレー構想をもとに文化観光事業の一環として、キャッシュレス決済の導入や、陶の郷での販売状況がオンラインで確認できるシステムが導入され、販売経路の拡大や、陶の郷に足を運ぶことなく的確な仕入数を把握することが可能となった。より消費者・生産者双方に便利な販売形態としての電子化であると言える。一方で、伝統的な窯である「登り窯」の本格調査が進行中であり、2024 年には窯元を対象とした初の勉強会が開催さ

れた。電子化のような効率的な産業振興の一助となる技術の適用と歴史を繋ぐための活動が両立されている状態である。

3．地域創生と外部リソースのあり方に関する先行考察

木下氏は、地方創生のために外部リソースと連携をとる場合、地域住民主導の計画立案と事業展開が重要だと指摘する。その際の注意点として、

①外注依存による地域住民の実行力・判断力の低下防止
②地域に知識やスキルが定着する形での外部組織との連携
③地域の財が都心に流出しない仕組みづくり

を挙げている。特に資金面では、補助金・交付金への過度な依存を避け、投資を中心とした持続可能な運営を重視する。地域内での資金循環を確立することが、真の地域産業の発展につながると主張している。

次に、地域住民が地方創生を主導するためにどうすればいいかという疑問が生じる。そこで内発的発展論の考え方を参照した。内発的発展論とは、地域住民が自らの歴史・文化・風土を掘り起こし、協同して地域社会を創造していく実践的理論である。この理論の特徴は、明確な到達点を設定せず、地域住民が地域を見つめ直す動機づけになる点にある。特に重視されるのが歴史への回帰的視点で、これは自然との共存など、地域本来の姿を見出すための指針となる。トップダウン型の外発的開発と比べて時間を要するが、現代の都市問題解決には、地域のアイデンティティを共有し、活動を創造し続けることが重要とされる。内部者と外部者の関係では、地域内のキーパーソンを中心に、外部者がサポートする形が望ましい。ただし、近年は定住者の減少により、地域のアイデンティティ継承に新たな課題も生じており、地域教育環境の整備が必要とされている。

さらに、「内発的発展」を効果的な地域政策として確立することについて検討する。入谷氏[7]によると、発展プロセスを重視する「動態的」な視点と、国の役割を明確にする「補完的」な視点が必要だと主張する。具体的に「制度・循環・マネジメント」の観点から、地域固有の条件のもとで3つの重層的な循環が育まれると指摘する。①6次産業化による地域内経済循環、②行政支出と民間活性化の相互循環、③自然・アメニティ活用による新しい社会的価値の創出、である。これらの循環構造を理論的・数量的に把握し、都道府県レベルでの総合的なマネジメントを確立することが重要だとしている。さらに、この理論を広域自治体の政策と結びつけることで、より実効性のある地域政策の構築を目指している。これらを踏まえて、研究対象である事業概要及び外部リソース活用を評価する。

4．「陶の郷」を中核とした丹波焼の郷文化観光計画における外部リソース活用

「陶の郷」とは1985年に開園した文化観光施設である。「古丹波」や現代作家の作品等が展示されている伝産会館、陶業組合の本部や研修室・アートギャラリーなどがある伝習会館、陶業組合に加盟している窯元の作品を販売する窯元横丁、陶芸教室、登り窯、レストラン、お祭り広場で構成されている公園である。陶の郷内にて丹波焼を「見る」「買う」「作る」といった活動を楽しむことができるほか、陶器祭りの際はお祭り広場にてマルシェを開き、交流の中心拠点になったり、普段は焼き物横丁で見つけたお気に入りの窯元に遊びにいくという立杭の周遊を促したりもする、文化のゲートウェイ施設である。

「陶の郷」を中核とした丹波焼の郷文化観光計画とは、令和5年度から9年度にかけて既存の文化観光施設である陶の郷の改装を軸に計画されている事業である。当事業は、前段階として「クリエイティブバレー構想」というものが作成されている。構想では、現況の課題として「陶の郷」の入園者数の減少が挙げられ、観光客のさらなる誘致と滞在価値の創出、学術的・文化的な調査研究・発信体制の確立といった対外的な魅力創出や、窯元の減少・高齢化や組合の持続可能性といった対内的な組織運営の持続性などを目指すと記された。さらにオンライン販売の増加、定住人口減少、近隣施設であるこんだ薬師温泉「ぬくもりの郷」の道の駅化、2025年に開催される大阪・関西万博によるインバウンドといった立杭地域周辺部の中長期的な将来と現在を生きる人々の価値観の多様化などを背景に、四つの視点から将来ビジョンを設定した。一つ目は、「文化を深める」とし、立杭がもつ自然や歴史及びものづくり精神の継承や、「最古の登窯」を中心とした学術研究・発信によって文化と経済の好循環を目指している。二つ目は「丹波焼を売る」。そのために技術の研鑽はもちろん、認知度の向上や使い手とのつながりの強化、SNSやwebの活用も図る。三つ目は「人が集う」とし、立杭の郷の風景や窯元との出会いなどの立杭地域だからこそできる観光的魅力の拡充を行う。その一環として「陶の郷」の拠点機能の強化が必要とされた。四つ目は「多世代が活躍する」であり、年齢に応じた負担と活躍の検討や組合員同士の交流の活発化、従事者の確保と育成、ソフト・ハード面での環境整備が必要とされた。これらをまとめたスローガンが「丹波焼クリエイティブバレー」であり、自然とともに手仕事の価値を創造し続ける窯郷を目指すという方向性が定められた。それを踏まえ、

①丹波焼の文化的価値が伝わる展示機能の不足や施設のコンセプトが明確でない
②立杭エリアでの滞在時間延長や周遊、高付価値化の取り組みが不足
③インバウンドの受け入れ体制の不足

という三つの課題をもとに、以下の六つの目標を設け、それぞれ事業計画がなされている。これらの事業を「陶の郷」を中核とした丹波焼の郷文化観光計画と呼び、令和5年度から9年度にかけて実行している。

①文化資源の魅力の増進
②文化についての理解促進
③文化観光に関する利便の促進

④飲食、販売、陶泊との連携の促進
⑤国内外への宣伝
⑥施設又は設備の整備

クリエイティブバレー構想によって、2030 年までの中長期的な産業振興の指針を地域内で共有することができた。ここで文化観光拠点である陶の郷の魅力向上を 2030 年までの最大の目標と定められ、今まであまり注目されてこなかった観光客向け展示について、初めて現実的な問題として議論されるようになったことで改修計画の実行へとつながった。

次に、外部リソースの活用について説明する。当事業に関わる外部リソースは主に三つの組織が存在する

一つ目は一般社団法人 Satoyakuba である。Satoyakuba は、代表者が総務省での勤務を経て得た国単位での行政ノウハウを地域活性化のために提案していく事業を行う団体である。今回は丹波篠山市職員の紹介により、当事業に関わることとなった。Satoyakuba は、クリエイティブバレー構想作成段階より、参入している。地域の中長期的な目標を定めるにあたって外部者としての立場を生かした窯元への個別のヒアリングを設け、事業立ち上げを現実的な問題として地域に提案することができた。その他にも、他地域を拠点とする事業者（以下、M）は陶磁器組合からの依頼により、窯元へのヒアリングをもとにした施設改修案の提案等の事業を行っている。M は 2017 年の六古窯における日本遺産登録において六産地の共同の取り組みの事業[11]参入をきっかけに立杭とつながりを持ち、陶磁器業界に理解がある組織として 2022 年より事業に参加している。当事業では、陶の郷の改修図面の提案、基本計画書の作成協力のほか、事業の一環で窯元へのヒアリングも精力的に行い、産地に寄り添ったマルチな事業者として活躍する。さらに、財政面については文化庁と連携をとっている。きっかけとしては文化庁との繋がりがあった関係者の存在による影響が大きい。補助金は事業計画で予め示した年度ごとの目標値への達成度に合わせて支給されるシステムであり、事業の進行段階である現在は投資している状態といえる。そのため、目標の達成が事業者全体における重要な課題であり、悠長な事業になったり、大幅に方向性が変化したりしない点が特徴的である。事業計画の記載通りに進める必要があり、変更点が生じた場合は変更申請をしなければならないため、計画を立てた後の自由度は少ない。また、文化庁によるコーチング制度も設けられているが、立杭地域に合った提案を取捨選択する必要がある。

ここで、地域が外部リソースに依存していないか調べるために、地域内組織である陶業組合にヒアリングを行った。陶磁器組合の事務局長へのヒアリングにて、外部リソースへ求める役割は「地域住民には気づくことのできなかった地域の魅力の共有や、同業者同士ではできないフラットな視点から産業振興をめざし、事業を行う原動力とすること」であることが明らかになった。外部リソースは陶磁器組合によって「組合員それぞれの意見を一つの事業としてまとめる」という明確な役割が設けられ、それに準じた協力がなされた結果、この展示の拡充という今まで手をつけられていなかった事業の計画が立てられたと言える。また、展示の拡充を踏まえた丹波焼に関する勉強会も組合によって自発的に主催されていることから、産地の自発性が読み取れる。

実際に外部リソースを活用したことで、中長期的な行政実務ノウハウやマネジメント手法の習得、自律的な財政的支援確保による事業計画の作成、合意形成プロセスの改善が見られ、外部リソース参入によって、同業内の愚痴が段階的なコト起こしへ変化したともいえる。

５．考察及び結論

以上を踏まえ、立杭地域において、適切な外部リソースとの連携のあり方について考察する。

５－１．立杭地域の地域性と外部リソースとの連携のあり方

立杭地域は他の六古窯産地と比べ事業規模が小さく、窯元同士の密接な関係性と強い自治意識が特徴である。しかし、市町村合併による地域コミュニティが衰退してからは産業の衰退が懸念されるものの新たな取り組みが乏しかった。一方で、外部出身者の参入が増えたことで地域の魅力や課題が再認識され、組合の理事を中心に外部組織との協働が進み、当事業の実行に繋がった。また、地域内事業を慎重に進めてきた経験が、外部リソースへの業務依頼においても熟慮を重ねる姿勢に結びついたと推測される。このような背景から、立杭地域は地域内の事業案を外部リソースに依存するという考えを持たないが、地域内のみでの自治は、経済的な危機が訪れない限り停滞する傾向にあると言える。

５－２．先行考察をふまえた外部リソースとの連携のあり方

木下氏が外部リソースとの連携において主張する注意点は、地域住民の自治能力維持、持続可能な関係性の構築、経済的な地域利益の確保であった。一つ目の地域住民の自治能力維持においては、組合が主体としての役割を果たしている現状においては、外部者によって自治能力が失われることは考えにくい。二つ目の持続可能性については、陶業産地への理解を持つ組織を優先的に選定しており、産地内の特徴を尊重しつつ「先入観のない窯元の意見を聞く」、「更なる人脈を構築する」という立場が重視されている。外部リソースによって地域に身につくものは、先入観のない視点である。しかし、将来的に窯元と外部リソースの関係性がより深まるとそれができなくなり、新たな存在意義を見出す必要がある。三つ目の経済的な地域利益の確保においては、当事業が経済に直結しない、地域の価値向上を目的とするため、事業終了後の経済的効果を長期的な視点で判断する必要がある。

内発的発展論におけるポイントは、地域の人が地域に対してより深く理解するための努力がされており、外部の人はそれをサポートする役割にあるかという点である。「クリエイティブバレー構想」の策定は地域に根差す陶磁器組合が主体となって作成されたことから、内発的な活動とみなすことができる。外部リソースである Satoyakuba は、地域住民の議論をまとめるためのヒアリング調査や、策定の進行管理などといった事業実行に関する補助的な役割を果たしており、あくまで地域住民の意見を反映することが優先されている。

入谷氏による理論から当事業を通じて考察すべき点は、公共事業における投資が地域内の民間事業の活性に還元されうるかについてであるが、これにおいては事業前後の経済動向に着目する必要があるため、現時点では評価は不可能である。そのため、本稿では事業によって期待できる価値の創出及び民間事業の活性の基準を述べる。「クリエイティブバレー構想」では、陶の郷の改修及び展示の拡充を行うことで、陶の郷の拠点性を強めることを目的としている。展示の拡充によって立杭地域が得られるものは、地域固有の歴史や知識の重層を具現化させた普遍的な文化財である。展示をきっかけに地域内外の人が丹波焼への知識にアクセスしやすくなり、興味・愛着を持つ人が増え、さらに丹波焼の持続的な発展のために行動を起こす人材の育成にも繋がることが期待される。地域内の民間事業の活性については、改修に伴って陶の郷内にあるショップ「窯元横丁」の売り上げが上がるのであれば、還元できているといえると考察する。また、来場者数などといった定量的な成果が計画通りに達成できた場合、現状では投資状態にある陶の郷の改修費用は補助金により返ってくるばかりか、施設としての収入も増えるため経済は好循環となる。一方、達成できなかった場合においても、先に述べた展示の潜在能力をもって長期的な目で産業発展へと還元されると考えられる。

６．結論

立杭地域の事業展開では、外部リソースの活用が地域固有の自律性を保ちながら経済の循環を生み出す重要な役割を果たした。本事業では、地域住民の主体性を維持しつつ外部組織と連携することで、新たな人脈や資金源を確保し、停滞していた地域産業の再活性化を実現した。「クリエイティブバレー構想」に見られるように、外部リソースは地域住民の議論を尊重し、内発的発展論の理念を体現している。また、陶の郷の改修や展示の拡充は、地域の歴史的・文化的価値を発信し、訪問者増加による経済循環を促進する可能性を秘めている。外部リソースの活用について、「地域に自律的な目的意識や計画があり、外部者が持続的かつ適切な協力を行う事業が構築された場合に成功といえる」という仮説に基づくと、本事業は成功の事例といえる。特に、外部リソースを活用することで、立杭地域内だけでは実現が困難だった大規模な文化観光施設の改修が可能となった点が革新的である。また、新たな人脈や財源の検討が進み、直接的な収益には結びつきにくい展示の拡充が検討され、外部の視点による地域内調査を通じて、これまで内部では見えづらかった地域の魅力や意思が明確になった。

７．終わりに

本研究の成果は、立杭地域と類似した特色をもつ他の伝統産業地域にも発展性が見込まれるものである。一方で、まだ事業が進行中であることから、改修事業そのものが成功であるかという判断をするには時期尚早である。さらに、丹波焼産地における伝統工芸品の継承という根本的な課題は、今後も継続的に取り組む必要がある。例えば、材料の質の担保や伝統との向き合い方といった課題は、観光客誘致のように定量的な目標設定が難しい。さらに、丹波焼の多様性がその魅力であり個性であることを踏まえると、将来的な方向性を安易に統一することは現実的ではない。そのため、外部組織のヒアリングを活用した対話を重ねつつ、柔軟な事業計画を継続的に実行することが求められる。丹波焼の郷として立杭地域が地域内外の人々を魅了し続けるために、丹波焼関係者のさらなる尽力に注目したい。

最後に、本稿の調査にご協力いただいた丹波立杭陶磁器協同組合の皆様及び、『「陶の郷」を中核とした丹波焼の郷文化観光計画』関係者の皆様におかれましてはご多忙の中真摯にご対応いただき、まことにありがとうございました。

参考文献

1)福﨑剛・ 石山千代・ 窪田亜矢（2021）「耕作放棄地の再生利用によるワイン産地形成過程に関する研究 ～長野県東御市における小規模ワイナリーを事例として～」、p.493-503、都市計画学会論文集 No.86

2)山下博樹（2001）「津山市における商業集積の動向と商業集積の動向と中心市街地活性化、p1-13、鳥取大学教育地域科学部紀要、地域研究 3(1)、鳥取大学教育地域科学部

3)木下斉（2021）「まちづくり幻想」、SB 新書

4)木下斉（2016）「地方創生大全」、東洋経済新報社

5)玉井明子・久隆浩（2001）「伝統的産業を軸としたイベント活動と観光まちづくりの円滑化に関する一考察 - 兵庫県篠山市今田町を事例として-」、p.259-264、都市計画学会論文集 No.36

6)赤坂憲雄・鶴見和子（2015）「地域からつくるー内発的発展論と東北学」、藤原書店

7)入谷貴夫(2018)「現代地域政策学ー動態的で補完的な内発的発展の創造」、法律文化社

8）文化庁（2023）『「陶の郷」を中核とした丹波焼の郷文化観光拠点計画』

9)関根靖浩（2016）「伝統工芸品産地の産業集積としての特徴と課題：丹波焼産地を事例にして」、p97-115、経営研究 第67巻 第2号,大阪市立大学経営学会

10）丹波立杭陶磁器協同組合（2022）「丹波立杭の将来ビジョン ～丹波焼クリエイティブ•バレー構想」

11）日本遺産ポータルサイト（2017）「きっと恋する六古窯」
https://japan-heritage.bunka.go.jp/ja/stories/story050/

12)丹波伝統工芸公園立杭陶の郷　公式hp　https://tanbayaki.com/

被災した伝統産業における地域性に関する研究
ー 七尾市田鶴浜町の建具産業を事例として ー

龍谷大学大学院政策学研究科　　山本　安紋
龍谷大学政策学部　　石原　凌河

1　はじめに
1—1　研究の背景・目的

令和6年能登半島地震では各地域に甚大な被害がもたらされ、産業にも深刻な影響が及んだ。被災地域は漆器、仏壇、揚浜式製塩など地場産業が盛んで、観光客も多い地域だ[1)]。国指定の伝統工芸品「輪島塗」を生産する石川県輪島市は、地震と記録的豪雨で大きな被害を受けた[2)]が、国は仕事道具や設備の修繕、仮設工房の設置などで支援[2)]を行っている。また石川県は、「石川県伝統工芸事業者再建支援事業費補助金」を設置しており、この対象者は、被害を受けた（1）石川県指定伝統的工芸品・稀少伝統的工芸品を製造する製造事業者（2）石川県指定伝統的工芸品・稀少伝統的工芸品を製造する製造事業者等のグループ及び製造協同組合等[3)]としている。このことから、伝統産業が復興において保全の対象となることが分かる。復興にあたり、誇りや愛着を持てる故郷を再生し、観光や交流による活力あるまちづくりを進めるうえで、貴重な資源となりうる[4)]ため、伝統産業の保全は必要である。しかし、被災地域には国・県指定を受けていなくとも地域の誇りとして継承されてきた伝統産業も存在しており、上記の制度においては保全の対象から外れている。輪島塗の生産体制を整えることが輪島の復興にもつながる[5)]ならば、国・県指定を受けない伝統産業も、地域の復興につながる貴重な資源であると考えられる。

本研究では、石川県七尾市田鶴浜町の建具製造業を対象とする。375 年間にわたり継承されてきたこの産業は「田鶴浜建具」として知られ、地域に定着している。しかし、伝統工芸品として国・県からの指定は受けておらず、国・県指定に基づいた復興の支援を得ることができない。

田鶴浜における建具産業の特異性は、産業集積における形式的な合理性と、実態としての持続性にズレが見られる点である。E・デュルケムが「分業は社会の知的並びに物質的発展の必要条件であり文明の根源である」[6)]と述べたように、社会的分業の形成によって産地が発展してきた[7)]と考えられる。だが田鶴浜では、一人の職人が建具を最後まで仕上げる一貫生産方式が採られ、社会的分業を伴わずに長期的な産地の存続を果たしている。また、M・ウェーバーの工業にとって輸送費負担が最小となる地点の考察[8)]という輸送費指向論に照らすと、田鶴浜は建具の原材料となる木材の産地でも、建具の中心的な消費地でもないことから、地理的合理性に基づく立地選択とは異なる形で集積が生じていると考えられる。

本研究では、このような分業・立地の合理性を欠きながらも地域に根づいてきた建具産業の持続要因を産業の歴史的経緯から明らかにする。そして、こうした地域性が被災した地域の復興にどのように貢献しうるのか考察する。

1—2　先行研究の整理

地域産業の復興に関する研究は、宮城県石巻市を対象として、震災後一年以内の水産加工業が受けた被害と各企業の営業再開の実態を明らかにした渡辺らの研究[9)]や、ケミカルシューズ産業地にある震災復興土地区画整理事業新長田駅北地区東部を事例として、市街地活性化における「観光産業」の取り組みの意義について分析し、「観光産業」の概念が消費者のニーズに対応できる地場産業の生産構造への進化を促進する機能をもつことを明らかにした久保らの研究[10)]がある。

復興プロセスに地域性を見出す研究は、復興土地区画整理事業により復興を遂げた神戸市兵庫区松本地区を対象として、復興のあり方をとらえる視点、評価する視点として、「地域文脈」の概念を提示した杉田らの研究[11)]や、芦屋市若宮地区において、空間と場所の考え方を用いて物理的空間、空間に対する評価、人間関係についての変遷を被災前、被災直後、20 年後の現在の3時点に分けて考察し、復興プロセスにて、空間だけでなく「そのまちらしさを考えるきっかけ」を生み出すことが復興まちづくりに極めて重要であると示唆を与えた柄澤らの研究[12)]がある。

しかし先行研究において、被災した伝統産業の歴史的経緯から地域の復興に貢献しうる産業の持続要因を明らかにした研究はほとんどない。また、復興プロセスにおける地域性の研究では、行政主導の災害復興事業により地域の変化が顕著であった地区を対象とした研究にとどまっている。本研究は、行政による指定を受けていない伝統産業に焦点を当て、その産業が持つ持続要因が被災した地域の復興にどのように貢献しうるのかを考察する点に新規性がある。

1—3　研究の方法

本研究では、産業が持続してきた歴史的経緯を明らかにするために、文献調査[16)19)20)21)]と2名の建具師への半構造化インタビューを行った（表－1）。この調査をもとに、2章では建具産業の概要を述べ、3 章では建具産業の需給について概説し、4 章では建具産業と社会組織との関係を明らかにする。最後に5章で結論を述べる。

また、筆者は2024 年2月から、アクションリサーチとして当該地域に継続的に関わっている。2024 年 11 月に創設された「たつるはま未来会議」という任意団体にも参加し、地元住民とともに田鶴浜の復興にかかわる活動を行ってきた。

表―1　インタビューの概要

	調査日	質問内容
建具師A	2025年6月2日	・建具製造を営むこととなった経緯を教えてください ・令和6年能登半島地震後の営業状況について教えてください
建具師B	2025年6月9日	・震災前後における販路の変化について教えてください ・建具産業を営むにあたって社会との関わりについて教えてください

2　建具産業の概要

2―1　建具産業の特徴

建具製造業は、日本標準産業分類において、主として障子、雨戸格子、ふすま（骨及び縁を含む）を製造する事業所[13]とされる。戦前の建具屋は、どちらかと言うと指物師の部類に入っており、純然たる建具屋の独立名称になったのは、戦後[14]であった。建具屋は住宅需要と密接な関係にあり、需要を生む「まち」を基盤に、地域ごとの歴史性を特徴として産業立地が進んだと考えられる。

田鶴浜における建具産業の起源は、1650年、長連龍の菩提寺である東嶺寺を建設するために尾張から二人の指物師を招いたこと[15]である。田鶴浜建具の特徴は、重厚さが漂う塗りの豪華さと木が織りなす精巧華美な組子の気品にある。特に、塗戸はその品質と技術に定評があり、他の産地の塗戸に比べると、まさに伝統工芸の域にある[16]。

2―2　建具産業の歴史的経緯

（1）戦前

田鶴浜建具が家内工業として製造が本格化したのは明治に入ってからである[17]。藩政時代の建具用材の使用については、加賀藩において「七木の縮」という伐木の制限が加えられていた。明治維新後、時代は資本主義経済となり山林は地租改正（明治六年）で当地の山林は殆んど民有林となり、伐木が自由化したので木材が商品化した[18]。

昭和三〇年過ぎまでは輪島方面から貨車や荷馬車で木材が運ばれ[16]、交通の発達に伴い秋田県より秋田杉板が移入され、又書院、欄間用材料には高級な神代杉や高山産のサクラ材をもちいる[18]とあるように、建具製作における材料の調達は、田鶴浜もしくは近辺の地域にとどまらなかった。このことから田鶴浜建具は、輸送コストよりも品質優先の材料調達であったことがわかる。

（2）戦後

戦後は、多量の需要に応じるために機械が導入され、本格的な大量生産の時代に入った。それに伴い、製作過程や製作技術に変化が生じている。

建具製作には、一応の順序があってそれに従って段取りを決めて製作が進行されていく[19]。しかし機械の導入に伴い、伝統的な製作過程は崩れつつあった。機械導入によって、今まで腕でやっていた高度な技術も精密な機械がやってくれるようになり、さほど高度な技術を必要としなくなったのである[19]。機械導入後の徒弟は、繊細な製品製作については技術的には未熟であり、機械を全く使用せずに仕上げる場合は、多くの時間を費やさなければならない[19]。このことから、大量生産の煽りを受け、能率向上と正確性の確保と引き換えに、伝統的な技術力が衰退していったことがわかった。

（3）現在

近年、住宅様式の洋風化や都会的な様式が増え、「田鶴浜建具」の特徴と噛み合わないことがしばしばあるが「田鶴浜建具」は高級品志向と大衆品志向の二極分化を追い求める顧客のニーズに対応すべく努力をしている[16]。

近年使用されている材料は、外国産が全体の約七割、国産材が約三割の比率である[16]。建具師Aは「木材の仕入れは、金沢から乾燥させた木材を仕入れている。能登ヒバなどの地場の木材は使っていない。」と話し、建具師Bも「能登ヒバは昔、海外からの材料が手に入らないときに使っていた。節が多くて仕上がりが良くなく、金沢から持ってきたものの方が仕上がりが良い。」と話している。このことから、材料において輸送費より品質を優先するという習慣は戦前から現代まで続いていることがわかった。

田鶴浜建具の多くは一貫生産方式が取られている[16]。インタビューを行った建具師A・Bも一貫生産方式を採用していた。これは、品質に責任を持たせるという点では、意味のあることであるが、近年、事業化を図り、効率を上げるべきとの考えも出始めている[16]。現在、建具の代表的な産地である埼玉県や、栃木県の鹿沼市などでもNC木工機（コンピューター付き木工機）を導入しており、生産性を高めている事業所が多い[16]。若年労働者不足が叫ばれている今日、機械設備の充実で作業効率を高めていく傾向にあるといえる[16]。

3　建具産業の需給

販路は、従来から富山県卸しが最も多く、その割合が八〇パーセントをしめた時期もあった。これは、富山県が国内でも比較的住宅に資金を投じる傾向が強い地域で、総じて高級好みで、田鶴浜建具がマッチしたのに起因するといわれている[16]。

（1）戦前

天保二年（一八三一）、同一三年、弘化四年（一八四七）には、田鶴浜全村丸焼けの大火が起こっている[20]。このときに、村民は建具の製造に力をいれて、越中方面へも船で輸送して田鶴浜建具がしだいに有名になっていった[20]。このような大火災にも負けずに、戸数が増え人口の増加がみられるのは村民の建設意欲が大きかったからだと考えられる[21]。このことから戦前においては、火災からの復興という内需の形成が建具産業の発展を促進したといえる。大工や左官もおおぜい田鶴浜にやってきた[20]ことから、復興の現場において、共働する田鶴浜外の大工、左官に建具師の技術が知られることとなり、その技術が認められて販路の拡大につながったことも推察される。

（2）戦後

戦後は、徴兵されていた建具職人の復職がはやく、田鶴浜の大火の後だったことからも、建築ブームに乗って生産を行った[21]。戦後の田鶴浜大火については、昭和二〇年

三月八日の北國新聞に記事が出ている[21]。戦前の大火からの復興と同様に内需が形成され、産業の発展に寄与したと考えられる。また、二二年から戦後の需要が高まり、二三年六月二日に発生した福井地震によって、被災した家屋の建設にともなう注文が殺到し、二三年から空前の活況を呈した[16]。戦後には田鶴浜が建具の産地として定着しており、戦災復興と震災復興が重なったことで大きな外需を呼び、産業発展により拍車をかけたことがうかがえる。

（3）現在

3章における「現在」の位置づけは、令和6年能登半島地震後とする。建具師Aは、「地震があってから受注は増えた。地震後の受注は、田鶴浜ではほとんどなく、能登島、中能登町、志賀町、羽咋市が多い。田鶴浜は全壊の家が多かったから新築で建て替えるしかなく、そこに建具を入れる選択には至らなかったのではないか。」と語る。建具師Bは、「震災から一年たっても直してほしいという依頼がずっと来る。震災前の忙しさと今の忙しさが全然違う。震災の影響を受けた家に合わせて建具を作らなくてはいけないから、一件ずつ現地に行って測ってやらなければならないから苦労する。」と語った。

4　建具産業と社会組織

（1）戦前

建具組合の歴史は古く、明治二一年一二月に田鶴浜村を中心に申合組合を成立したことに、その端を発する[16]。この組合は同業者の保全を目的としたものだった[19]。大正四年二月には、産業組合法により、「有限責任田鶴浜建具販売組合」を組織し、事業の改善拡張を図った[16]。昭和五（一九三〇）年には、世界恐慌の影響が田鶴浜にも及んでいる。当時の不況は建具業界最初の経験であり、当時の組合はまだ、不況時に対処するだけの組織作りがなされていなかった[19]。そのため、山積みにされた戸障子を捌くのも個人の責任においてなされねばならなかった[19]。昭和十六年、七町村が合併して「田鶴浜建具工業組合」を設立し、組織を変更[16]。さらに十九年六月、「田鶴浜建具施設組合」と組織を変更するが、二〇年五月の田鶴浜大火により同年九月、組合を解散[16]している。戦前の社会組織に関しては、建具産業の産地化のため、様々な外圧を受けながらも組織体を保とうとしていたことがわかる。

（2）戦後

全国的な社会組織として、二〇年一〇月に、全国木工機械協同組合が組織されたのも、業界独自の集まりというより、住宅復興や木工機械生産のため、通産省の要望で発足したものであった[16]。これに対して田鶴浜では、戦後の復興の中にあって、歴史ある建具の操業をはじめる人が徐々に増え、二一年三月発起人二九名によって再度「田鶴浜建具業施設組合」が組織された[16]。組合員相互の経営の合理化を促進し、その保全を図ることを第一の目的とした[19]。また、「商工協同組合法」が施行されたことに伴い、組合の名称が「田鶴浜建具工業協同組合」と改称された[16]。組織体形成の意欲は戦後もなお健在であった。

また昭和五四年一一月には、組合員の念願が叶い建具センターが建設されている。自分たちの作った製品を見てもらいたい、その上で商売の拡充を図りたい[16]という組合員の思いからは、積極的な販売が要求された時代背景がうかがえる。全国でも有数といわれる建具センターは業界の拠点としての役割を担うと同時に、建具の殿堂として「建具の町・田鶴浜」の名を一層広めることとなった[16]。

さらに、三〇〇有余年の伝統に支えられてきた田鶴浜建具であるが、産地として生き残るためには伝統のみでは生き残ることは出来ない[16]、として、建具フォーラム実行委員会が設立された。建具フォーラムでは、業界内の事情を一般に公開することで、業界の置かれている現状を認識し、新しい産地化への手がかりを求めようと[16]した。

（3）現在

現在は、住宅地図[24]への記載がないことから建具センターは閉館したと考えられ、田鶴浜建具工業協同組合も二〇一六年五月で解散[22]しており、産業衰退に伴って社会組織の解体が進んでいる。石川県建具協同組合HP[23]を確認したところ、組合員一覧には田鶴浜に製作所を置く店舗が9軒確認できた。建具師Aは、「石川県の展示会に出展し入賞した。そこで建具製造において、個人、下請け問わずオールマイティに受注する、何を任されても大丈夫という独自性を確立した。展示会への参加は、儲け関係なしに宣伝になるかって感じでしていたら、周りからそんな風（オールマイティ）にみられてきて今に至っている。」と語り、建具師Bは、「今は年に一回金沢で行う建具の展示会に出展している。売れる売れん関係なしに、やっぱり見てもらうことが大事。」と語った。このことから、建具を見てもらうための環境や企画を行う組織がない中で、田鶴浜において建具をどのようにして顕在化させていくかが重要である。

5　結論

田鶴浜における建具産業の持続要因は、①製品の性質における二極化を伝統的な工夫と効率化によって両立させた点、②災禍からの復興に際して建具産業の貢献が顕在化されていた点、③組織化による内発性と一般公開による外部性を整合していた点の3点である。

こうした地域性が田鶴浜の復興にどのように貢献しうるか、アクションリサーチでの経験から考察する。「たつるはま未来会議」は田鶴浜の復興に向けて設立された団体である。構成されるメンバーは地域住民だけでなく、筆者のようにボランティアを契機として外部から参画している者もいる。このような復興に向けた住民の組織化において、住民主体で始まったことと、外部支援者の組織への受容があったことは、建具産業の持続要因③が根底にあったためと考えられる。

また、現在取り組まれているプロジェクトの1つに、鉄道駅の跨線橋を田鶴浜の建具師が手掛けた組子細工で装飾する動きがある。これは、主な鉄道利用者である学生や観光客への建具の伝承が意図されており、地域の復興に際して建具が多くの人の目に触れる機会となる。このような取り組みが提案されたのも、地域が復興に向かう効力感を得ることを目的として、建具産業の持続要因②が汲み取られたと考えられる。さらに、この取り組みはクラウドファンディングによって行われている。この手法をとることは、地域の復興や伝統の継承といった質的価値を市場での取引を通じて実現するということである。田鶴浜の建具産業において、能率や正確性といった量的価値の希求と引き換えに伝統的な技術力が衰退していった歴史に鑑みると、クラウドファンディングという手法では両極的な要素の両立が求められる。このような課題がありつつも復興のためにこの手法がとられたことは、建具産業の持続要因①が根底にあったためと考えられよう。

今後の課題として、上記で考察した産業の持続要因に裏付けされた復興のあり方が、復興における地域住民の効力感の醸成につながっているか明らかにする必要がある。田鶴浜における復興のあり方から、産業の持続要因が復興に前向きに取り組む市民性に影響を与えることを希求してゆく。

謝辞

本研究は、たつるはま未来会議の皆様、インタビューに対応いただいた建具師の皆様のご理解・ご協力により執筆することができました。ここに、記して御礼申し上げます。

参考・引用文献

1)東京商工リサーチ、令和6年能登半島地震「被災地企業」調査の結果を発表,日本経済新聞,2024 年 1 月 5 日,日経速報ニュースアーカイブ,日経テレコン（2025 年 6 月 10 日参照）
2)漆芸家の卵、くじけず夢へ　復旧途上の研修所――職人1割、市外に転出,日本経済新聞,2025 年 2 月 10 日,夕刊,日経テレコン（2025 年 6 月 10 日参照）
3)石川県,令和 6 年能登半島地震等にかかる「石川県伝統工芸事業者再建支援事業費補助金」のご案内,日本語,https://www.pref.ishikawa.lg.jp/kinyuu/keieishien/r6densan-hojokin.html,2025/06/10
4)国土交通省都市局,歴史・文化資産を活かした 復興まちづくりに関する基本的考え方,日本語, https://www.reconstruction.go.jp/311kyoukun/archive/chapter5-verse1.html,（2025 年 6 月 15 日参照）
5)輪島塗、制作再開へ一歩　仮説工房、豪雨被害から復旧,日本経済新聞,2025 年 1 月 25 日,夕刊,日経テレコン（2025 年 6 月 10 日参照）
6)E・デュルケム/井伊玄太郎訳（1989）「社会分業論（上）」,p.96,講談社
7)伊藤正昭（2003）「新版　地域産業論―産業の地域化を求めて―」,p.196,学文社
8)富田和暁（2006）「地域と産業　新版　経済地理学の基礎」,pp.29~30,原書房
9)渡邊亨子,真野洋介（2013）,「水産都市の復興に向けた地域産業の実態に関する研究-宮城県石巻市における水産加工業者の実態を対象として-」,都市計画論文集,Vol.48 No.1,p.67-72.
10)久保光弘,土井幸平（2002）,「復興まちづくりにおける「産業観光」の取り組みについての考察　ケミカルシューズ産業地・神戸市新長田駅北地区東部を事例として」,都市計画論文集,Vol.37,p.1099-1104.
11)杉田美和,川崎衣里永,木多道宏,下田元毅,辻寛,松原茂樹,オチェレセスアサレ（2020）,「大震災からの復興における「地域文脈」の解読　神戸市兵庫区松本地区における阪神・淡路大震災からの復興土地区画整理事業を対象として」,日本建築学会計画系論文集,第 85 巻,第 772 号 , pp.1183-1193,
12)柄澤薫冬,窪田亜矢（2015）,「阪神・淡路大震災の被災地である芦屋市若宮町における復興評価に関する研究-被災前・被災直後・20 年後の現在の日常のまちづくりに至る復興プロセスに着目して-」,都市計画論文集,Vol.50,No.3,p.1114-1121.
13) 政府統計の総合窓口(e-Stat),日本標準産業分類（令和 5 年［2023 年］7 月改定）,日本語,https://www.estat.go.jp/classifications/terms/10/04/1331?op=search&search_word=%E5%BB%BA%E5%85%B7&search_method=keyword&info1SearchFlg=1&info2SearchFlg=1&komokuSearchFlg=1&base_code=&revision=04&search_kind=10&form_id=main_form&page=&isf1=1&isf2=1&isf3=0&ksf=1&sk=10&sm=keyword&sw=%E5%BB%BA%E5%85%B7&sbs1=1&sbs2=0&sbs3=0,（2025 年 6 月 4 日参照）
14)愛知県建具商工業協同組合（1986）「五十年史」,p.356
15)七尾市企画政策部秘書広報課広報係（2007）「ななおの彩 35 懐かしい佇まいのまち~田鶴浜町~」,広報ななお,No36,9 月号,pp2-3
16)田鶴浜町史編さん委員会（1994）「田鶴浜町史　現代版」,石川県鹿島郡田鶴浜町役場
17)石川県高等学校野外調査研究会（1994）「加賀・能登の伝統産業~今に伝わるふるさとの技術~」,p.100,能登隆市
18)「能登の文化財」編集委員会（1991）「能登の文化財」,第二十五輯,能登文化財保護連絡協議会 p.35
19)田鶴浜町史編さん委員会（1974）「田鶴浜町史」,石川県鹿島郡田鶴浜町役場
20)田鶴浜町史編さん委員会（1994）「田鶴浜町の歴史　上」,石川県鹿島郡田鶴浜町役場
21) 田鶴浜町史編さん委員会（1994）「田鶴浜町の歴史　下」,石川県鹿島郡田鶴浜町役場
22)組子細工で繊細動植物　赤、緑色で優雅さ「魅力伝わる工夫する」　田鶴浜建具職人　鯨波さん制作,中日新聞,2021 年 4 月 14 日,中日新聞 Web（2025 年 6 月 14 日参照）
23)石川県建具協同組合,組合員一覧,日本語, http://www.ishikawatategu.or.jp/kumiai/（2025 年 6 月 16 日参照）
24)メーサイズ（2024）「令和 6 年住宅地図「石川県七尾市・中能登町」普通版」

移動販売の利用実態と人的交流の変化に関する要因分析

和歌山工業高等専門学校エコシステム工学専攻　　成瀬　翔紀
和歌山工業高等専門学校環境都市工学科　　伊勢　　昇

1．はじめに

近年，日本の地方都市を中心に買い物弱者問題が深刻化している．買い物弱者とは，日常的な食料品の購入が困難な状況にある人を指し，経済産業省は 2015 年における全国の買い物弱者数を約 700 万人と推計している[1]．これは 2010 年の推計値を上回る結果であり，今後，都市部においても買い物弱者問題は深刻化すると予測されている．このような背景から，経済産業省は，「買物弱者応援マニュアル[1]」を作成し，移動販売，食料品宅配サービスなど地域住民の需要に応じた先進的な取り組みを紹介している．しかしながら，買い物支援サービスの導入を検討するためには，各サービスに対する需要予測手法の構築が不可欠である．

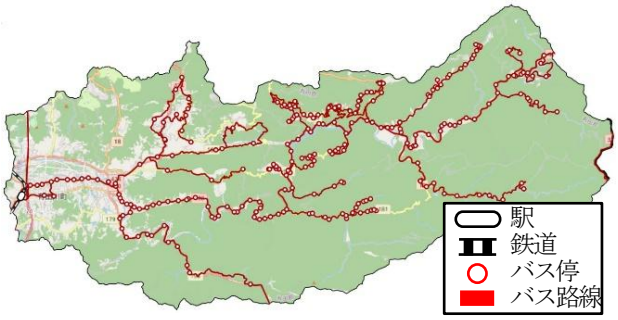
そこで，買い物支援サービスの需要に関連する既往研究について概観すると，伊勢[2]は，移動販売，食料品宅配における地域住民の利用頻度について，個人属性や地域特性を考慮した推計モデルを構築しているものの，各買い物支援策のサービス水準までは考慮していない．一方，谷本ら[3]は，移動販売の利用世帯数を推計するモデルの構築に際して，食料品の種類や営業日数といった移動販売のサービス水準を考慮しているものの，「年齢」や「運転免許証の有無」以外の個人属性，並びに地域特性に関する変数が考慮されていない．したがって，買い物支援サービスの詳細な利用頻度の推定には，個人属性や地域特性に加え，サービス水準を統合的に考慮した統計モデルの構築が求められる．

また，買い物支援サービスの一部において地方自治体が関与していることを勘案すると，収益性に加えて，社会的便益性の観点からの評価も必要不可欠である．伊勢らは，移動販売の利用が外出機会の創出[4]や中心市街地の賑わいの低下[5]といった正負の影響をもたらす可能性を示唆している．その一方で，総合計画等の基本目標として「人的交流の促進」を掲げる自治体が多いことや，他者との交流の少なさが健康リスクを高めるとの報告[6]があることを考えると，買い物支援サービスの利用と人的交流との関連性を明らかにすることは重要な課題と言えよう．

以上のことから，本研究では，買い物支援サービスの一つである移動販売に着目し，上記の課題を解決すべく，(1) 移動販売の利用頻度の規定要因，及び (2) 移動販売の利用が人的交流に与える影響を定量的に明らかにすることを主たる目的とする．

2．対象都市の概要

本研究では，和歌山県有田川町を対象都市とした（図－1）．有田川町は，2006 年 1 月に吉備町，金屋町，清水町の合併によって発足した自治体である．令和 2 年の国勢調査によると，本町の人口は 25,258 人で，町の発足以降減少傾向にある．一方，世帯数は 9,480 世帯と増加しているが，1 世帯あたりの人員は減少している．これは，核家族化や単身世帯の増加が要因として考えられる．また，65 歳以上の人口割合は 33.0%で，全国平均（28.8%）を上回っており，高齢化が進行している．



図－1　和歌山県有田川町

表－1　アンケート調査項目

大項目	小項目
個人属性	性別，年齢，職業，世帯構成，介護認定，歩行可能時間，自動車・バイクの保有状況，買い物支援者の有無
地域特性	自宅から最寄りの駅，バス停，スーパーマーケット，個人商店，コンビニまでの距離
最寄りの移動販売の現状と利用頻度	最寄りの移動販売までの距離，最寄りの移動販売の販売頻度，利用頻度
移動販売の利用による日常生活の変化	人的交流の変化

有田川町では，住民の約 9 割が日常の買い物を町内で行っており[7]，「買い物など日常生活が便利なまち」を町の将来像として期待する住民が多い[8]．しかしながら，中規模・大規模小売店の出店が町内の小規模な商店経営に大きな影響を及ぼし，山間部や郊外に居住する町民の買い物利便性は低下している．そのため，有田川町では近年，移動販売の導入を進めるなど，買い物環境の改善に努めている．

また，住民の約半数が地域交流の推進を重要な課題であると認識していることから，交流の推進を基本目標に位置付けるとともに，交流が活発だと感じている住民の割合を成果指標として設定している[7]．

3．アンケート調査の概要

本研究では，(1) 移動販売の利用頻度の規定要因，及び (2) 移動販売の利用が人的交流に与える影響を定量的に明

らかにするため，個人属性，地域特性，最寄りの移動販売の現状と利用頻度，移動販売の利用による日常生活の変化を主たる項目として，2017 年 11 月から 12 月にかけてアンケート調査を実施した（表－1）．

本調査は，有田川町内の無作為に抽出した世帯員 2 名（幼児・学生を除く）を対象とし，配布回収方法は，訪問及び郵送配布・郵送回収とした（配布世帯数 : 3,017 世帯，回収世帯数 : 909 世帯（1,452 部），回収率 : 30.13%）．

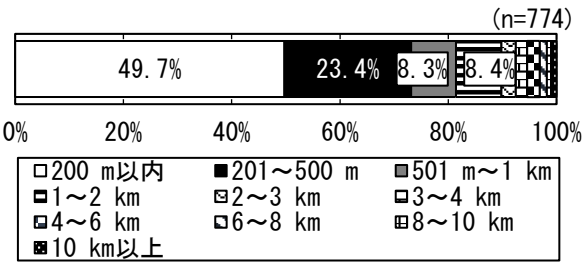
4．最寄りの移動販売の現状

自宅から最寄りの移動販売までの距離を図－2に示す．

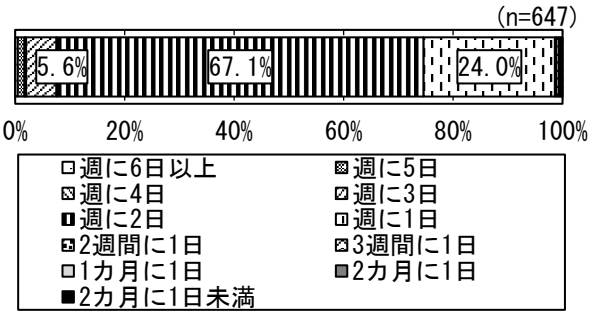
図－2より，回答者の約 50%は最寄りの移動販売から 200m 以内に居住し，回答者の約 25%は最寄りの移動販売から 201～500m の範囲に居住していることが分かる．高齢者徒歩圏が半径 500m であること [9]を考慮すると，回答者の約 75%が徒歩で最寄りの移動販売を容易に利用できることが示された．

最寄りの移動販売の販売頻度を図－3に示す．

図－3より，多くの回答者は週に 1～2 回の頻度で食料品の購入が可能であることが分かる．



図－2　自宅から最寄りの移動販売までの距離



図－3　最寄りの移動販売の販売頻度

5．移動販売の利用頻度の規定要因

（1）最寄りの移動販売の利用頻度

最寄りの移動販売の利用頻度を図－4に示す．

図－4より，回答者の約 83%は移動販売を利用していないことが明らかになった．移動販売の利用者では，週に 1 回利用する者が最も多く，全体の約 5.5%を占めていた．

（2）移動販売の利用頻度に関する定量化と分析手順

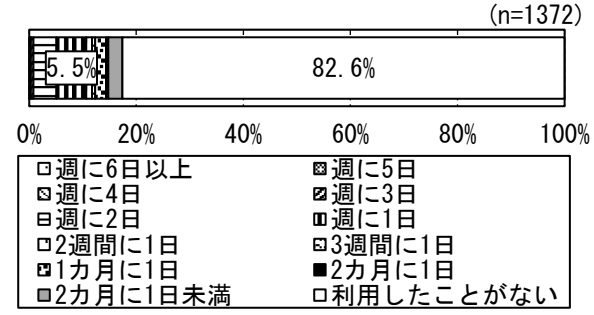
5．（3）の重回帰分析では，移動販売の利用頻度（図－4）における選択肢の単位を週に統一した．1 カ月を 4 週間として，「週に 6 日以上」の選択肢は中央値である 6.5 日／週を用いた．また，「2 カ月に 1 日未満」や「利用したことがない」の選択肢は 0 日／週とした．

要因分析の手順を示すと，第一に，移動販売の利用頻度と各説明変数の関係性について統計的検定を行う．第二に，統計的検定において有意性が認められた説明変数と移動販売の利用頻度に関するデータに重回帰モデルを適用することで要因分析を行う．

（3）要因分析結果

表－2は，移動販売の利用頻度に関する要因分析の結果である．説明変数における生鮮食料品店とは自宅から最も近いスーパーマーケットや個人商店，コンビニエンスストアを指す．また，「移動販売までの距離－生鮮食料品店までの距離」という変数において，正の値は最寄りの移動販売よりも最寄りの生鮮食料品店が近いことを意味し，負の値は最寄りの生鮮食料品店よりも最寄りの移動販売が近いことを意味する．各項目のデータ（連続／離散）とカテゴリーは，統計的検定，多重共線性，モデルの適合度に基づいて決定された．

各変数の係数を見ると，性別では，女性は男性に比べて



図－4　最寄りの移動販売の利用頻度

移動販売の利用頻度が高いことが分かる．これは，女性が買い物を比較的主体となって行っていることが要因であると考えられる．職業についても同様に，専業主婦（夫）・無職は主体的に買い物をしていることから，利用頻度が高くなっていると推察される．年齢及び介護認定では，中程度（要支援 1・2）の身体的機能を有する高齢者において利用頻度が高くなっている．この要因として，以下の 2 点が挙げられる．(1) 介護認定を受けていない者は，自由に買い物ができる状態にある．(2) 要介護 1 以上の高齢者は，身体的機能の低下により，短距離の移動も困難である．そのため，中程度の身体的機能を有する高齢者が移動販売を利用する傾向にあると考えられる．自動車・バイクの保有状況，及び買い物支援者の有無では，買い物時の移動手段に制約を抱える者や，移動販売に依存しやすい環境に居住している者ほど，利用頻度が高いことが認められた．さらに，巡回頻度や利便性といったサービス水準の高い移動販売が展開されている地域や，移動販売が最寄りの生鮮食料品店よりも近接している環境において，住民の利用頻度は高ま

表－２　移動販売の利用頻度に関する要因分析

説明変数		偏回帰係数	標準偏回帰係数	t 検定
性別	男性	-0.032	-0.019	-0.460
	女性	0	0	
年齢		0.011	0.123	2.608***
職業	専業主婦（夫）・無職	0.019	0.012	0.256
	専業主婦（夫）・無職以外	0	0	
介護認定	要支援 1・2	0.327	0.085	2.116**
	要支援 1・2 以外※	0	0	
自動車・バイクの保有状況	自身が自動車を保有している	-0.424	-0.230	-4.702****
	その他	0	0	
買い物支援者の有無	毎回頼める人がいる	-0.176	-0.108	-2.739***
	毎回頼める人がいない	0	0	
最寄りの移動販売までの距離	200m 以内	0.225	0.137	3.412****
	201m 以上	0	0	
移動販売までの距離－生鮮食料品店までの距離	-20～-16km	0.227	0.054	1.063
	-16～0km	0.093	0.034	0.664
	0km 以上	0	0	
移動販売の販売頻度（日/週）		0.296	0.273	6.995****
（定数項）		-0.758		-2.295**

※　要支援 1・2 以外とは，受けていない，自立，要介護 1・2・3・4・5 を指す.

****:p＜0.001，***:p＜0.01，**:p＜0.05，*:p＜0.10.
サンプル数: 524，重相関係数: 0.246，F 値: 16.724****.

る傾向が見られる.

表－２より，移動販売の利用頻度は，個人属性や地域特性のみならず最寄りの移動販売までの距離や販売頻度といったサービス水準の影響も受けている．したがって，移動販売の販売場所の選定においては，導入地域の個人属性や地域特性に加えて，候補地から 200m 以内に居住する人口を重要な判断基準として考慮する必要がある.

６．移動販売の利用が人的交流に与える影響

（１）移動販売の利用に起因する人的交流の変化

移動販売の利用に起因する利用者の人的交流の変化を図－５に示す.

図－５より，「あいさつ」，「会話」について，約 25%の利用者が「増えた」と回答している．一方，「お出かけ」が増えたとする回答は 12.7%であり，他の交流タイプに比べて少ない．以上のことから，移動販売の利用は，人的交流の変化に大きな影響を及ぼすものではないが，地域住民の人的交流を促進する効果があると言えよう.

（２）人的交流の変化に関する定量化と分析手順

本研究では，人的交流の深さを考慮し，人的交流の変化に対して表－３に示す重み付けを行った．そのため，人的交流の変化を表すスコアは−6 点から＋6 点の範囲となる.

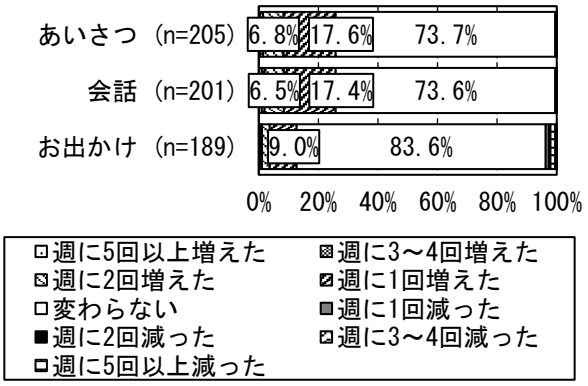
要因分析の手順を示すと，第一に，移動販売の利用者のデータを抽出し，人的交流の変化と各説明変数の関係性について統計的検定を行う．第二に，統計的検定において有意性が認められた説明変数と人的交流の変化に関するデータに重回帰モデルを適用することで要因分析を行う.

（３）要因分析結果

表－４は，移動販売の利用による人的交流の変化に関する要因分析の結果である．５．（３）の分析と同様に，各項目のデータ（連続／離散）とカテゴリーは，統計的検定，多重共線性，モデルの適合度に基づいて決定した.

各変数の係数に着目すると，日常生活に支援を要する者や自動車を保有していない世帯の構成員において，移動販売の利用が人的交流の促進に寄与していることが分かる．この要因として，上記の対象者は (1) 移動手段に制約を抱えており，日常の買い物において移動販売に依存しやすいことや，(2) 表－２の要因分析から，移動販売の利用頻度が高い傾向にあることが影響していると考えられる.

一方，バス停やスーパーマーケットの近隣に居住する移動販売利用者は，移動販売以外の生鮮食料品店にも比較的



図－５　移動販売の利用に起因する人的交流の変化

表－３　人的交流の変化の定量化

	増加	減少
あいさつ	+1 点	-1 点
会話	+2 点	-2 点
お出かけ	+3 点	-3 点

表－４　移動販売の利用による人的交流の変化に関する要因分析

説明変数		偏回帰係数	標準偏回帰係数	t 検定
介護認定	受けていない	-0.762	-0.123	-1.777*
	その他※	0	0	
自動車・バイクの保有状況	自身または家族が自動車を保有している	-0.562	-0.111	-1.612
	その他	0	0	
最寄りバス停までの距離	500m 以内	-2.439	-0.568	-2.444**
	501m-10km	-2.304	-0.528	-2.271**
	10km 以上	0	0	
最寄りのスーパーマーケットまでの距離	1km 以内	-1.435	-0.188	-2.749***
	1km 以上	0	0	
（定数項）		4.552		4.447***

※　その他とは，自立，要支援 1・2，要介護 1・2・3・4・5 を指す.

****:p＜0.001，***:p＜0.01，**:p＜0.05，*:p＜0.10.
サンプル数 :198，重相関係数 :0.104，F 値 :4.458****.

容易に買い物に行くことができるため，移動販売の利用を通じて人的交流が促進される可能性は低いと考えられる.

したがって，移動販売の利用は，日常生活に支援を要する者や自動車を保有しない世帯の構成員，移動販売以外での買い物が困難な地域に居住している者の人的交流の促進に寄与することが考えられる.

7．まとめ

本研究では，買い物支援サービスの一つである移動販売に着目し，(1) 移動販売の利用頻度の規定要因，(2) 移動販売の利用が人的交流に与える影響を定量的に明らかにすることを主たる目的とした.

主な結果は以下の通りである.

1) 移動販売は，「女性」，「要支援 1・2 の高齢者」，「専業主婦（夫）・無職」，「自身の自動車を保有していない者」，「買い物支援者がいない者」，「最寄りの生鮮食料品店よりも最寄りの移動販売の近くに居住している者」といった特徴を有する地域住民において，高い需要が認められた．また，「巡回頻度が高いこと」や「移動販売が自宅から 200m 以内に展開されていること」といった移動販売のサービス水準も，移動販売の利用頻度に対して影響を与えた.
2) さらに，移動販売は，「日常生活に支援を要する者」，「自動車を保有しない世帯の構成員」，「バス停やスーパーマーケットから遠方に居住する者」といった特徴を持つ利用者の人的交流の促進に寄与すると言えよう.

本研究は，移動販売の利用頻度を推計し，移動販売の利用が人的交流に与える影響を評価するための統計モデルの構築に貢献した．利用頻度の推計では，個人属性，地域特性，移動販売のサービス水準の 3 要素を考慮することが重要であると結論付けられる．さらに，人的交流への影響を考慮した移動販売のニーズ評価の必要性も示唆された.

今後の研究課題は以下の通りである.

1) 移動販売の利用による人的交流以外の社会的便益の検討，及び一般化するために，他の地域の移動販売において同様の調査・分析の実施が求められる.
2) 構築したモデルの精度向上に向けて，変数を追加するなど，統計モデルの再構築が必要である.
3) 移動販売以外の買い物支援サービスについても，統計モデルの構築が必要である.

＜謝辞＞

本研究の遂行にあたり，有田川町の住民および移動販売事業関係者の皆様より多大なるご協力を賜りましたことに，深く感謝申し上げます.

【参考文献】

1) 経済産業省（2015），買物弱者応援マニュアル Ver.3.0，日本語，https://www.meti.go.jp/policy/economy/distribution/150427_manual_2.pdf，最終閲覧 2025 年 3 月 14 日.
2) 伊勢昇（2015）「買い物弱者における買い物支援策の利用頻度と支払意思額に関する研究」，交通工学論文集，第 1 巻，第 2 号(特集号 A)，pp.A_26-A_31.
3) 谷本圭志，土屋哲，長曾我部まどか（2017）「移動販売のサービス水準に着目した店舗選択に関する実証分析」，都市計画論文集，Vol.52，No.3，pp.429-434.
4) 伊勢昇，湊絵美（2017）「買い物支援サービス導入による買い物における外出頻度の変化に関する研究」，交通工学論文集，第 3 巻，第 2 号(特集号 A)，pp.A_68-A_75.
5) 伊勢昇，湊絵美，櫻井祥之（2016）「買い物支援サービス導入状況別にみた都市中心部への外出頻度の要因分析」，都市計画論文集，Vol.51，No.3，pp.1265-1270.
6) 斉藤雅茂，近藤克則，尾島俊之，平井寛，JAGES グループ（2015）「健康指標との関連から見た高齢者の社会的孤立基準の検討 10 年間の AGES コホートより」，日本公衛誌，第 62 巻，第 3 号，pp.95-105.
7) 有田川町（2022），第 2 次有田川町長期総合計画 後期計画，日本語，https://www.town.aridagawa.lg.jp/material/files/group/11/tyoukeikoukikeikaku.pdf，最終閲覧 2025 年 3 月 14 日.
8) 有田川町 建設課（2023），有田川町都市計画マスタープラン，日本語，https://www.town.aridagawa.lg.jp/material/files/group/5/masuterpuran2.pdf，最終閲覧 2025 年 3 月 14 日.
9) 国土交通省都市局都市計画課（2014），都市構造の評価に関するハンドブック，日本語，https://www.mlit.go.jp/common/001104012.pdf，最終閲覧 2025 年 3 月 14 日.

コンパクトシティ形成を見据えた転居者の地域コミュニティへの参加に関する考察
ー 過去の事例に基づいて ー

大阪工業大学大学院工学研究科　松上　了慈
大阪工業大学工学部　西堀　泰英

1　はじめに
1．1　研究背景
我が国では, 少子高齢化に伴う人口減少の状況下にあっても都市機能や地域コミュニティ（本稿で, 町会自治会をはじめとした地縁に基づく組織とする）を維持するため, 立地適正化計画制度に基づくコンパクトシティの実現に向けた取り組みが進められている[1)].

一方, 地域コミュニティは, 加入率の低下や担い手不足等の問題が指摘されている[2)].

地域コミュニティは, これまで多様な役割を担ってきた. 一例として阪神・淡路大震災では生き埋めになった人の約 8 割が家族を含む自助や近隣住民等の共助により救出されており, 近年では「地域住民で助け合う」防災意識の醸成された地域社会の構築が重要とされている[3)].

立地適正化計画で居住誘導することにより新たに居住する「転居者」の地域コミュニティへの参加について, 国土交通省「立地適正化計画の手引き」[4)]では, 地域コミュニティ維持のための人口密度の維持は論じられているが, 具体的な参加促進のあり方や方法には触れていない.

立地適正化計画で定められる制度として立地誘導促進施設協定や跡地等管理協定が存在する[4)]が, いずれも施設をはじめとした所謂ハコを対象にしたものであり, 転居者の地域コミュニティへの参加を考慮したものではない.

以上の背景から, 今後の地域コミュニティを考える上でコンパクトシティ形成を見据えた転居者の地域コミュニティへの参加について検討することが重要と言える.

1．2　研究目的
本稿では, 既往研究よりニュータウン整備や防災集団移転事業等におけるコミュニティ形成の事例を参照し知見をまとめる. また, 立地適正化計画および都市計画マスタープラン (以下, 都市マス) で転居者のコミュニティ参加の課題等の言及の有無について調査し, 考察する. これらを通して, コンパクトシティ形成に伴う転居者の地域コミュニティへの参加について, 過去の事例を踏まえた知見を得ることを目的とする.

2　分析方法
2．1　過去の市街地整備事業でのコミュニティ形成事例
立地適正化計画における転居者の地域コミュニティ参加について, 過去の市街地整備事業での地域コミュニティ形成の事例から得られる知見を参考に考察する.

市街地整備事業の事例は, ニュータウンに関する事例と防災集団移転事業をはじめとした災害等の事例の 2 種類に分けられる. 調査した件数を以下の表－1 に示す.

表－1　市街地整備事業事例の調査件数

各事例	文献数
ニュータウンに関する事例	3
災害復興に関する事例	3

2．2　立地適正化計画と都市計画マスタープラン
立地適正化計画で定める居住誘導区域の転居者についての地域コミュニティ形成への言及の有無について, 立地適正化計画に加えて, 都市マスも調査する.

立地適正化計画の趣旨である少子高齢化に伴う人口減少について対処の必要性が高いと考えられる地方都市を念頭に置き, 滋賀県, 奈良県, 和歌山県の 3 県を調査対象とした. 令和 6 年 12 月 31 日時点で立地適正化計画を策定済みの自治体を対象に調査を行う[5)].

立地適正化計画について地域コミュニティへの言及やコミュニティ機能を持つ施設を誘導施設としているか調査した. あくまで立地適正化計画で定める居住誘導区域への転居者の地域コミュニティ形成への言及についての調査が趣旨であるため, 自治体個別での地域コミュニティ支援政策の実態について詳細な調査は行わない. 表－2に調査対象自治体数を示す.

表－2　立地適正化計画等の調査件数

都道府県	自治体数
滋賀県	10
奈良県	5
和歌山県	13

3　結果
3．1　市街地整備事業（ニュータウン）に関する事例
高尾[6)]は, 兵庫県神戸市の西神ニュータウンおよび櫨谷町での, ニュータウン開発前から居住し開発の影響を受ける地域に元々住んでいた「旧住民」と転居してきた「新住民」が, 農村地域と新住宅団地が隣接しているが, 地理的に区分された地域での交流促進の事例について報告している.

この事例では, 特に地域の櫨谷中学校での取り組みが有効だった. ニュータウン内に移転した同校で, 新旧の両住民の交流を促す「文化祭で櫨谷の物産展を開く」等の催しを当時の校長が地域に協力を呼び掛ける形で行い, これが両住民の交流のきっかけとなり, 新旧住民は交流を深めた. その後も活動は発展し, 櫨谷川を介した新旧住民の交流事業である櫨谷かわまつりが実施されるようになった.

ちなみに, この報告から 30 年近く経過した 2024 年でも櫨谷かわまつりは開催されている[7].

この事例では, 櫨谷中学校が交流の「場」として, 交流事業といった「イベント」が新旧住民の交流を深める「きっかけ」として機能したことが, 地域コミュニティ形成に貢献したと考察できる. 一方, 同校が地域に根付いた象徴的な存在だったことに留意したい.

牛山ら[8]は, 多摩ニュータウンの集会所に関する研究を通して, コミュニティ形成支援の提案として, ハード面のみではなくソフト面での支援が重要であることが明らかにした.

具体的には「集会所設計意図の伝達」「コミュニティ形成ノウハウの紹介」「コミュニティアドバイザー等の人材派遣」等で, そうした「仕組みづくり」の必要性が示唆された. それらの結果から「ソフト面での支援」とそうした支援を地域コミュニティ形成が軌道に乗るまで行うことのできる「仕組みづくり」が重要であることがわかった.

水野ら[9]は, 神戸六甲アイランドの事例を調査している. 取り組みの初期にはバブル崩壊前だったことから資金に余裕があり, 開発事業者は会社のイメージ向上を狙った重要プロジェクトとして取り組み, ソフト・ハード両面において一からまちづくりを行った特異なものである.

開発事業者はまちびらき前に, 足並みを揃えた管理運営のために管理会社を設立し, 運営を一括委託した. 住宅販売時は単なる物件紹介にとどまらず, まち全体の模型を提示する等で, 将来像を住民と共有し, 共同体としての意識醸成を図った.

まちの初動期に集会所や居住者専用ジムなどの「場」を整備し, サークル設立の誘導やイベント開催で住民同士のつながりを促進した. 活動は地域の成長に応じて管理会社や地域団体に引き継がれた. また, ノウハウを持つ人物に地域活動のサポートを依頼し住んでもらうといった工夫, 街区間連携のための各街区の管理組合からなる「住宅連絡会」の設立, 地域に進出した他企業との「公益信託基金」設立による継続的支援の体制など, 持続可能な仕組みの整備も見られた. あくまで住民を主役とした仕掛けが支援へと発展し, 活動主体も段階的に移行していった.

この事例から, 地域コミュニティ形成には「場」, 誘導等の「イベント」といった地域コミュニティ形成の「きっかけ」とそれらを継続する「仕組みづくり」が重要であると考えられる.

３．２　市街地整備（災害復興）に関する事例

星ら[10]は, 宮城県山元町の事例を調査した. それによると, 東日本大震災による津波被害から復興事業により, 新たな市街地を形成する山元町が, コンパクトシティ形成を目指し, 居住者の集約化と暮らしの利便性において, 一定の効果をあげている. その一方「近所付き合い」が少なくなった住民が多く見られた. 各方面から災害により以前のコミュニティから離れ, 新市街地に移転してきた居住者のコミュニティ形成が不十分であることも明らかになっており, 課題としている.

この事例から, まちをコンパクト化し, 人や機能を集めることによる暮らしの利便性向上の効果は確かであるが, 人口集約だけでは地域コミュニティは維持されず, 地域コミュニティ形成には何らかの取り組みが必要であると考えられる.

友渕ら[11]による気仙沼市唐桑町大沢地区での防災集団移転促進事業前後の生活環境から居住地再編の影響について集落コミュニティに着目した調査の結果, 住民は以前居住していた広い敷地から狭い敷地に移転した為に庭や畑をすることがなくなり交流機会が減る, 住宅が密集したことで外の視線が気になってカーテンを閉めるようになったことで閉鎖的な雰囲気になるなどの実態を明らかにしている. 元々の住民関係が良好だったこともあり震災前からの信頼関係は維持できていることもわかっている.

この事例においては信頼関係が維持されているが, こうした良好な住民関係を築いている地域であっても交流の機会や場が不足する場合は交流が実際に減ることから, 場やイベントといったきっかけが重要であると考察される.

三浦ら[12]による雲仙岳災害での災害復興住宅における調査の結果, 災害による地域コミュニティへの影響だけでなく, 住環境の相違が領域への意識・信頼感に影響を与えていることを明らかにした.

多くの住民が災害前は一戸建て住宅に居住していたが災害後にＲＣ集合住宅に居住したものがみられ, 周囲に対して開放的で住宅の内と外を繋ぐ接点の多い住宅から, 接点が乏しく入居者の顔の見えにくい住宅に変わり, コミュニケーションが減少していることがわかった.

この事例から, 元々所属していた地域コミュニティや町であっても, 住環境の変化による接点の減少からコミュニケーションが減少することがわかる. 一方, 立地適正化計画で居住誘導区域と指定される傾向にある「都市の中心部」をはじめとした人口を集中すべき区域こそ, 住宅の内と外の接点の少ない集合住宅が多くなりがちだと考えられ, そうした点からもより一層, 住民が交流できる「場」や「機会」づくりが, 転居者向けの地域コミュニティ形成に重要であると考えられる.

３．３　既往研究のまとめ

以上から, 地域コミュニティ形成には住民同士が顔を合わせたり交流したりするようなハード的な「場」と, サークル設立や交流事業といったソフト的な「イベント」などの「きっかけ」があることが重要であると言える. これらの「場」と「イベント」が両方存在することが, 地域コミュニティ形成に有効な「きっかけ」になると重要であり, そうした「きっかけ」を継続する「仕組みづくり」も重要である.

しかし, ソフト面での支援策や「イベント」について有効な取り組みは地域の状況によって変わると考えられる. 今回の事例でも西神ニュータウンでは「中学校」で「地域ならではの催し」, 六甲アイランドでは「集会所」「ジム」を拠点に早期から「交流促進」と, 「きっかけ」は異なり, 地

域の状況により取り組みを探る必要があるだろう.

3．4　立地適正化計画・都市計画マスタープランの調査

各自治体の立地適正化計画・都市マスについての調査内容とその結果を表−3, 表−4に示す. なお, 「立地適正化計画の手引」と同様の記述がある場合はカウントしない.

コミュニティ施設になりうる誘導施設について, 多くの自治体で「コミュニティ施設」を誘導施設に設定していることや,「コミュニティ施設」を誘導していない自治体でも他の施設の誘導が確認できた. 誘導施設としない場合でも宇陀市では交流施設は施策で必要であるとするなど考慮されている. 多くの自治体でコミュニティ施設について考慮されていることがわかった.

一方, 立地適正化計画における目標・方針において地域コミュニティについての項目が, 守山市, 桜井市, 香芝市, 葛城市の4の自治体で存在した. 例えば, 守山市では地域コミュニティについて, 様々な地域コミュニティ活動がより活発に行われるようコミュニティ機能の維持・活性化を図るというような明言が, 桜井市では人口の減少・高齢化が顕著な地域では地域コミュニティの維持・活性化に向け集会所等の交流の場を中心にまちの形成を進めるというような明言が, 香芝市では人と人とがつながる多様な地域コミュニティの強化と明言し, そして, 葛城市では世代間連携の促進の場の確保を前提に地域で支え合う仕組みの醸成について明言した. しかし, 立地適正化計画で転居者の参加について直接言及したものはなかった.

表−3　地域コミュニティに関する記述について調査内容

地域コミュニティについての言及	目標 方針	計画全体の目標・方針で地域コミュニティについての項目が存在する, あるいは明確に言及している
	都市の 課題	都市の課題として明記されている
	衰退の 懸念のみ	文中で衰退の懸念に留まる ※衰退の懸念に留まる自治体のみ○
コミュニティ施設になりうる誘導施設	コミュニティ施設	公民館・自治会館・集会所等
	福祉施設	地域包括支援センター・社会福祉施設等
	文化施設	図書館・文化ホール等
	子育て 支援	子育て支援施設・センター等
	その他	社会教育施設・事務所（コワーキングスペース等を有した施設等）
転居者の参加への言及		転居者の地域コミュニティ参加についての課題としての認識 地域コミュニティ形成への言及

表−4　地域コミュニティに関する記述についての調査結果

県	市町村	年度 立地 適正化 計画	地域コミュニティについての言及			コミュニティ施設になりうる誘導施設					転居者の参加への言及（立適）	年度（都市マス）	転居者の参加への言及（都市マス）
			目標方針	都市の課題	衰退の懸念のみ	コミュニティ施設	福祉施設	文化施設	子育て支援	その他			
滋賀県	大津市	2021	−	−	−	−	○	−	○	○	−	2017	○
	彦根市	2024	−	−	−	○	−	○	○	○	−	2024	−
	近江八幡市	2022	−	−	−	−	○	−	−	○	−	2022	−
	草津市	2024	−	○	−	○	−	○	○	−	−	2021	−
	守山市	2022	○	−	−	−	○	○	−	−	−	2022	−
	甲賀市	2019	−	−	−	−	○	○	○	−	−	2017	−
	野洲市	2024	−	−	○	−	○	○	○	−	−	2024	−
	湖南市	2022	−	−	−	○	○	−	−	○	−	2022	−
	愛荘町	2023	−	−	○	○	○	○	○	−	−	2023	−
	東近江市	2021	−	−	−	○	−	○	○	−	−	2020	▲
和歌山県	和歌山市	2021	−	−	−	○	−	○	○	−	−	2020	−
	海南市	2021	−	−	−	○	−	○	○	−	−	2019	−
	有田市	2020	−	−	−	○	−	○	○	−	−	2023	−
	新宮市	2020	−	○	−	−	○	○	−	−	−	2013	−
	湯浅町	2025	−	○	−	○	−	○	○	−	−	2025	−
奈良県	大和高田市	2019	−	−	○	○	○	○	○	−	−	2023	−
	大和郡山市	2024	−	○	−	○	○	○	−	−	▲	2021	−
	天理市	2018	−	−	−	−	○	○	○	○	−	2022	−
	桜井市	2018	○	○	−	○	○	−	○	−	▲	2021	−
	五條市	2018	−	○	−	○	○	○	○	−	−	2021	−
	御所市	2024	−	−	−	−	○	○	○	−	−	2022	−
	香芝市	2024	○	−	−	○	−	○	−	−	−	2018	−
	葛城市	2023	○	○	−	○	○	○	○	−	−	2017	−
	宇陀市	2019	−	−	−	−	○	−	○	−	−	2017	−
	川西町	2020	−	○	−	−	−	−	−	−	−	−	−
	田原本町	2024	−	○	−	−	−	−	○	−	−	2019	−
	王寺町	2018	−	−	−	−	−	−	−	−	−	2018	−
	広陵町	2023	−	−	−	−	○	○	−	−	−	2023	−

転居者の参加への言及について，大和郡山市では，居住誘導区域の一部区域での若年層等の新住民の転入を促し，多世代が暮らすまちを作る必要性があるとしている．しかし，そうした住民の地域コミュニティ参加や形成には触れていない．桜井市では，居住誘導区域のまちづくりについて，新規移住者の暮らしや就労を支援する仕組みづくりを進めると言及しているが，地域コミュニティについては触れていない．

都市マスでの転居者の参加について，大津市でのみ言及が見られた．住民アンケートを通した地域の問題に「新住民との交流」が挙げられ，今後行うべき取り組みとして「コミュニティの充実（旧住民と新住民の交流）」が示された．なお，これは立地適正化計画が策定される前の内容であり居住誘導区域設定に伴って増加の見込まれる転居者についての言及ではない．

東近江市では，田園都市ゾーンにおける新規就農・定住のための住宅建築，雇用の場の創出，交流の場（市民農園，グリーンツーリズム等）の創出等の土地利用については整備を推進することが言及されており，新規就農者や新規定住者の交流の場の創出に触れている．しかし，転居者全般に触れていない．

以上より，居住誘導区域設定による転居者の地域コミュニティ形成について，現状では立地適正化計画や都市マスでの言及がないことがわかった．

4　結論

4．1　まとめ

市街地整備事業での地域コミュニティ形成の事例から，地域コミュニティ形成には「きっかけ」である「場」「イベント」が必要であること，それらの継続にはソフト的な支援をはじめとした「仕組みづくり」を行うことが重要であることを確認した．

立地適正化計画における居住誘導での転居者の地域コミュニティへの参加について，言及がないことがわかった．「立地適正化計画の手引き」に言及がなく，地域コミュニティの形成は立地適正化計画の範疇ではなく，他の行政分野の役割であると考えることも可能である．しかし，過去の市街地整備の事例からは，転居者に対する地域コミュニティ参加への取り組みを行っていくべきであると言える．そのため，立地適正化計画に書かれていないとしても，居住誘導区域における転居者の地域コミュニティ参加について，行政内での部署同士の連携を含め，「きっかけ」や「仕組みづくり」の支援に取り組まれることが必要だと考えられる．

地域コミュニティ形成には，居住誘導による「転居者」をターゲットに状況に応じた取り組みを行っていく必要がある．居住誘導区域はその都市の拠点となる場所であり，誘導施設にコミュニティ施設が設定されている例が多いことからも「場」についての取り組みは既に行われているか満足な状況であると考えられ，今後の地域コミュニティ形成には「イベント」をはじめとしたソフト面での支援による「きっかけ」づくりが重要になると考えられる．

居住誘導区域で増加の見込まれる転居者の地域コミュニティ参加について既存の「場」を活かした「イベント」についての誘導や取り組みでの支援，またそうした取り組みを行う団体へのソフト的な支援，そしてそうした支援を継続する体制の構築を含めた「仕組みづくり」が有効だと本稿で結論付ける．

4．2　今後の課題

本稿では，各自治体の具体的なコミュニティ施策やコンパクトシティ形成における地域コミュニティの「実態」に迫る調査を行えていない．これらを通したより詳細な地域コミュニティ参加についての考察が今後の課題となる．

参考文献

1）国土交通省「都市計画｜立地適正化計画とコンパクト・プラス・ネットワーク」https://www. mlit. go. jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network. html. 2025/5/19

2）総務省「地域コミュニティに関する研究会（2022）」https://www. soumu. go. jp/main_content/000819371. pdf. 2025/5/19

3）内閣府「防災に関してとった措置の概況令和６年度の防災に関する計画 2022」https://www. bousai. go. jp/kaigirep/hakusho/pdf/r6_all. pdf : 2025/5/19

4）国土交通省「立地適正化計画の手引き」https://www. mlit. go. jp/en/toshi/city_plan/content/001741220. pdf. 2025/5/19

5）国土交通省「立地適正化計画を作成した市町村および具体的な取組を行っている市町村」https://www. mlit. go. jp/en/toshi/city_plan/content/001876614. pdf. 2025/5/22

6）髙尾堅司（2006）「ニュータウン開発に伴う環境変化と住民の交流―兵庫県神戸市の事例報告―」，コミュニティ心理学研究, Vol10, No1, p. 86-95

7）福谷村「櫨谷かわまつり」https://www. fukutanimura. com/about/festival. html. 2025/6/11

8）牛山美緒, 横堀肇, 相良祐子, 川岸梅和（1996）「ニュータウンおける団地集会施設とコミュニティに関する研究」，都市住宅学 Vol1996 No15 p. 241-244

9）水野優子・角野幸博（2006）「計画市街地開発における開発事業者によるコミュニティ育成の取り組みが地域活動に与えた影響について−神戸六甲アイランドを事例として−」，日本建築学会系論文集, vol71, p. 109-114.

10）星卓志, 赤川俊哉, 金井寛樹（2019）「宮城県山元町における震災復興事業によるコンパクトシティの形成状況」，日本建築学会計画系論文集, Vol84, No757, p. 611-619

11）友渕貴之, 槻橋修, 山崎寿一（2022）「防災集団移転促進事業前後の生活環境から捉える居住地再編の影響（その１）：住環境・集落コミュニティ意識に着目して：宮城県気仙沼市唐桑町大沢地区を事例として」，日本建築学会計画系論文集, Vol87, No800, p. 1933-1941

12）三浦研, 牧紀男, 小林正美（1996）「雲仙岳災害に伴い建設された災害復興住宅におけるコミュニティの変化実態: 地域防災力形成から見た構築環境の役割を視点として」，都市計画論文集, Vol31, p. 811-816

戎橋筋商店街における店舗構成と商店街振興の取り組みの変遷に関する研究

大阪公立大学大学院工学研究科　藤田　佳太
大阪公立大学大学院工学研究科　高木　悠里
大阪公立大学大学院工学研究科　嘉名　光市

1．はじめに

1－1　研究の背景・目的

近年、チェーン店の増加等により、都市中心部・商業地の均質化・無個性化が課題となっている [1]。国内では自由経済のなかで、短期的な利益を目的とした流行の店舗が進出、撤退を繰り返し、地元商業の個性が失われていく状況が課題となっている [2]。

大阪市のミナミと呼ばれる繁華街にある難波エリアは江戸時代から商業と文化の中心地であった。さらに近代化に伴い大規模な交通インフラが整備、地下街や商業施設等も開業している。近年は大阪の南の玄関口として、多様な文化を活かした観光資源などによって国内外から多くの観光客が訪れる場所となっている。一方で観光客の増加に伴う観光公害やチェーン店の増加といった課題がある。

都心の繁華街である難波エリアの中心部に位置する戎橋筋商店街は幕末にかけて形成された歴史ある商店街である。1800 年代から現在に至るまでに、戎橋筋商店街では周辺の難波エリアでの課題に加えて、商店主同士のコミュニティの希薄化という課題が表出してきた。そのような時代の変化のなかで、戎橋筋商店街では、商店街振興やまちづくりのためのルールづくり等より戎橋筋商店街の魅力や個性の継承・発展に取り組んできた。これらの影響を受けて、商店街の店舗構成は、昔ながらの面影を継承するものや大きく変化してきたものが混在していると考えられる。以上の状況を踏まえて、戎橋筋商店街において、周辺環境の変化と店舗構成の変遷を調査し、今後の展望を明らかにすることは重要な意義があると考える。本研究は都心の繁華街にある戎橋筋商店街の店舗構成の変遷とこれまで行われてきた取り組みの経緯・課題を明らかにすることを目的とする。

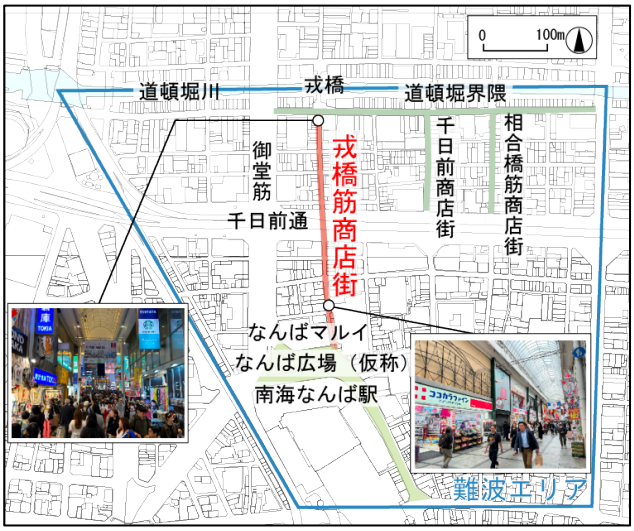
1－2　研究の位置づけ

商店街の変遷に関する研究としては、商店街店舗の業種を扱った研究 [3][4]や、商店街の組織と事業などに着目した研究 [5][6]が見られる。しかし、その多くが地方都市の商店街を扱っている場合が多く、大都市中心部の繁華街にある商店街に着目した研究の蓄積は少ない。また商店街そのものを扱った研究は多く見られるが、商店街の周辺環境を含めて調査を行い商店街の店舗構成等と関連付けて分析する研究は少ない。そのため本研究は都心の繁華街にある商店街を対象として、商店街店舗構成変遷と周辺環境の変化まで明らかにし、それらを関連付けて論じている点に特徴がある。

2．対象地・調査の概要

2－1　戎橋筋商店街の概要

戎橋筋商店街は延長距離約 370m、幅員約 6m の商店街である。戎橋筋商店街の南側に位置する今宮戎神社で行われる十日戎にお参りする参道であったことや、また芝居のまちに隣接していることで賑わい、幕末にかけて商店街が形成された。また難波エリアを南北に繋ぐ動線としての役割を担っている。そのため地域住民だけではなく、様々な利



図－1　対象地（難波エリアと戎橋筋商店）

表－1　戎橋筋商店街の取り組みと商店街等に係る法律の系譜

時代区分	年代	戎橋筋商店街の取り組み・国内の法律
Ⅰ	1800 年代後半 ～ 1925	1913 戎橋筋聯合会 結成 ― 商店街組織の設立
Ⅱ	1926 ～ 1945	1937 百貨店法
Ⅲ	1946 ～ 1965	1956 第二次百貨店法 1962 初代アーケード・テラゾー舗装 完成
Ⅳ	1966 ～ 1985	1970 えびすばしぐるーぷ 結成 ― 商店街運営組織とは別に若手経営者が組織結成 1973 中小小売商業振興法 大規模小売店舗法 1975 第１回ナイトバザール 開催 ― ぐるーぷが主導して、開催されたイベント 1977 ３商店街共同歳末・サマーセール 開催
Ⅴ	1986 ～ 2000	1986 大なんば祭（第１回）開催 ― 周辺の商業施設との共同イベント 1989 戎橋筋商店街振興組合 結成 1991 特定商業集積整備法 ― 商店街店舗の業種に関するルール 1995 商店街としてのゾーニングイメージ 確立 ２代目アーケード架設・カラー舗装 完成 1998 中心市街地活性化法 大規模小売店舗立地法
Ⅵ	2001 ～ 2024	2003 まちづくり構想２００３ 策定 ― 社会情勢に応じて計画が策定 2006 天使のイルミネーション 導入 改正中心市街地活性化法 2008 まちづくり構想２００８ 策定 2009 家主部会 設立 ― 地家主との情報交換を行う組織 地域商店街活性化法 2010 まちづくり協定 導入 ― 任意の店舗に関する協定（法的拘束力はない） えびすばし博２０１０ 開催 （以降 商店街休験博として春・秋に開催） 2011 縁起物イルミネーション 導入 ― 商店主と関わることができるイベント 2013 平成のアーケード大改修 ― 「参道」を活かしたイルミ 2016 戎橋筋商店街建築協定 策定 ― 法的拘束力をもつ商店街店舗ルール 2019 なんば戎橋筋商店街振興ビジョン２０３０ 策定

戎橋筋商店街 法律 商店街の取り組み（概要）

用客が訪れ、アーケード内は多くの歩行者で賑わっている。現在は老舗と比較的新しい店舗が混在しており多種多様な店舗が約 100 店舗並んでいる。

２－２　時代区分の設定

本研究では戎橋筋商店街の変遷を整理するにあたり、日本の中小小売業者及び商店街に関する法律や戎橋筋商店街のルール策定などの取り組みをもとに約 20 年おきに時代区分を設定した（表-1）。商店街の取り組みは戎橋筋商店街振興組合提供の資料 [8]巻末の年表のなかに記載されていたものと戎橋筋商店街振興組合が組合員向けに冊子として作成した計画やルールを戎橋筋商店街に関する主要な出来事として抽出した。

３．戎橋筋商店街の周辺環境の変化

３－１　調査方法

戎橋筋商店街の周辺環境の変遷として、難波エリアの交通インフラ整備や商業施設、文化施設、教育施設の開業、閉業を調査した。調査に使用する資料は戎橋筋商店街振興組合発行の資料 [7]の巻末の年表をベースに、図書館所蔵の「続南区史」[8]による補完を行って調査を実施した。

３－２　調査結果（図-2）

Ⅰ期では難波エリアは現在の南海難波駅が開業したことや千日前通が開通するなど、大きな変化を遂げた。Ⅱ期では御堂筋が開通し、交通インフラが大きく変化した。Ⅲ期では、第一次大阪大空襲の影響で大きな被害を受けたものの、地下街など新たな商業施設が開業した。Ⅳ期では地下街に加え、高速道路、地下鉄など 1970 年の大阪万博に向けた事業が多くあり、難波エリアも利便性が向上した。Ⅴ期では道頓堀五座などが、商業ビルに立て変わるなど、文化施設が減少していた。Ⅵ期では大型商業施設や歩行者空間の変化、遊歩道の整備など様々な変化が起きた。

４．戎橋筋商店街の店舗構成の変遷

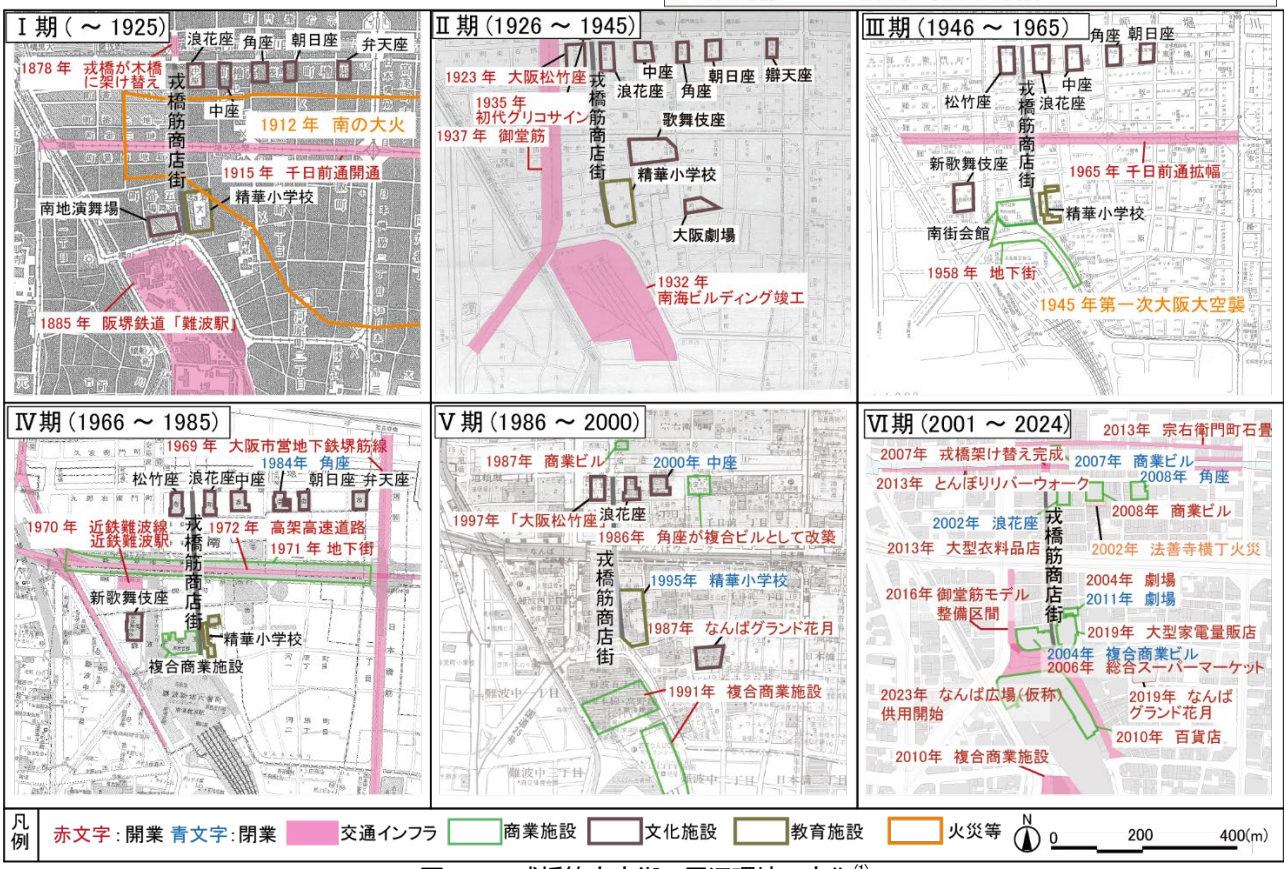
４－１　調査方法

戎橋筋商店街の店舗構成を業種、営業年数の観点から調査を実施した。調査は戎橋筋商店街振興組合発行の資料 [7][9]に掲載されている店舗図や図書館所蔵の資料 [10]を用いた文献・資料調査によって行った。調査に使用した資料の概要を表-2 に示す。なお表-2 には、各地図・資料と分析項目との関係も示している。業種は、表-3 に示す業種コード[3]を用いて集計を行った。業種の判別にあたっては、資料中に

表－２　調査資料概要

時代区分	年代	地図・資料	業種	営業年数	店舗ファサード	掲載されている資料
Ⅰ	1897	戎橋筋商店街聯合会商店一覧表	○			参考文献 7)
Ⅱ	1927	戎橋筋案内	○	○	○	参考文献 10)
	1940	1940 店舗配置図	○	○		参考文献 7)
Ⅲ	1964	1964 店舗配置図	○	○		参考文献 7)
Ⅳ	1985	1985 店舗配置図	○	○	○	参考文献 9)
Ⅴ	1996	1996 店舗配置図	○	○	○	参考文献 7)
Ⅵ	2024	現地	○	○	○	現地

○…判別可能　　色付き…使用した資料



図－２　戎橋筋商店街の周辺環境の変化[1]

取り扱っている商品が記載されている場合は、それをもとに判別した。店舗名しか記載されていない資料については、別途資料・文献調査[11]を実施して判別を行った。業種が不明瞭な場合、ヒアリングで補完した。店舗ファサードは佐藤ら[12]の研究において用いられていた、以下の図-3 に示す 5 つのファサードタイプに分類し集計した[(4)]。

４－２　業種（図－４）

戎橋筋商店街の業種は、どの時代区分でも「衣料品」「飲食料品」「飲食」が全体の約 6～7 割を占めており、調査期間のなかでは大きく特定の業種に偏るということが起きていなかった。一方、戦後のⅢ期から「娯楽」が急増し、以降Ⅴ期まで全体の 8%前後を占めていたものの、Ⅵ期は 2.4%となっている。これは戎橋筋商店街で設定されたゾーニングイメージ、まちづくり協定（Ⅴ期）、建築協定（Ⅵ期）が一定効果を発揮した影響だと考えられる。

４－３　営業年数（図－５）

1940（Ⅱ期）から 1964 年（Ⅲ期）の間に、新たに確認された店舗は約 8 割にのぼる。これは 1945 年の「第一次大阪大空襲」によって、多くの店舗が焼失したことにより、大きく店舗が入れ替わったと考えられる。Ⅲ期からⅣ期の間の店舗の入れ替わりは 27.3%、Ⅳ期からⅤ期の間の店舗入れ替わりは 36.9%である。この時代は、20 年間でおよそ 3 割前後の店舗の入れ替わりが確認された。またⅥ期になると約 8 割が新たに確認された店舗であった。これは近年、商店街店舗のテナント化が進行していることで、短期的な利益を目的とした店舗が増加し、数年で撤退を繰り返すことが要因となっていることが考えられる。

４－４　店舗ファサード（図－６）

調査できた最も古い年代のⅡ期では、ファサードのガラス部分が半分以上ある Half、All タイプが全体の約 6 割以上を占めていた。しかしそれらは徐々に減少しており、Ⅵ期には全体に占める割合が 2 割以下となっている。一方で、間口が前面道路と一体化している Open タイプはⅡ期において全体の 1 割程度だったが、徐々に増加し、Ⅵ期においては全体の 7 割近くを占めていた。これは難波エリアの観光地化に伴い、戎橋筋商店街が道頓堀までの通過路にならないように、通行客が歩きながらでも気軽に商品を確認できるような店舗ファサードにすることが求められたことが要因であると推察される。またⅡ期からⅣ期にかけて Open タイプが 3 倍以上に増加しているのは、1962 年(Ⅲ期)の初代アーケード架設によって、天候などによって商品が汚れる心配が無くなったことが要因として推察される。

５．戎橋筋商店街の商店街振興の取り組み

５－１　調査方法

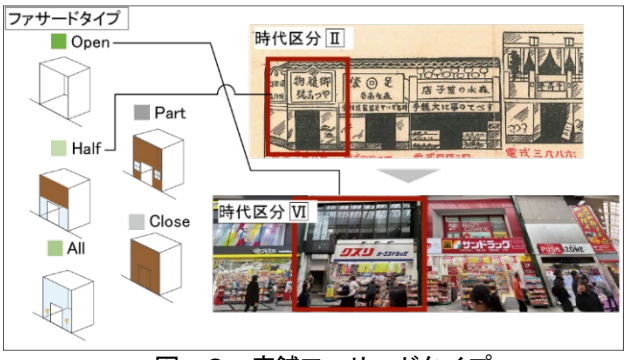
時代区分を設定した際に抽出した戎橋筋商店街の主要な出来事の経緯・課題などを明らかにすることを目的に商店街関係者（計 4 名）へのヒアリング調査[(2)]を実施した。

５－２　調査結果

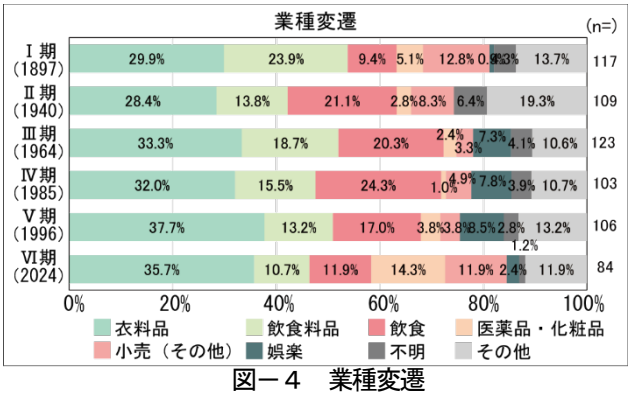
（１）組織

表－３　業種コード

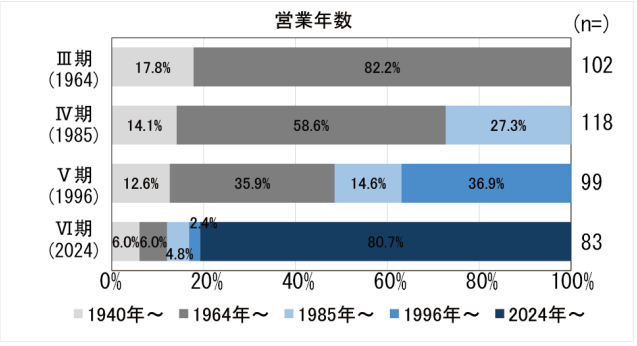
小売	衣料品	呉服、服地、衣服、靴、帽子、洋品雑貨、小間物
	飲食料品	野菜、食肉、鮮魚、菓子・パン、飲料、料理品
	医薬品・化粧品	薬局、漢方、化粧品、
	小売（その他）	家具、什器
飲食		食堂、レストラン、喫茶、バー
娯楽		映画館、ゲームセンター、パチンコ



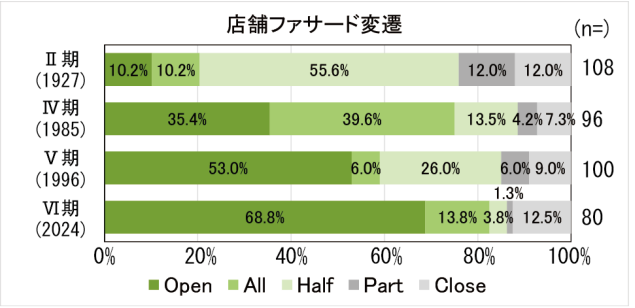
図－３　店舗ファサードタイプ



図－４　業種変遷



図－５　営業年数変遷



図－６　店舗ファサード変遷

戎橋筋商店街では、商店街の運営組織のほかにいくつか組織が設立されてきた。IV期に「えびすばしぐるーぷ（以下、「ぐるーぷ」）」が設立された。これは周辺に商業施設が連続して開業していたことや商店主同士のコミュニティが希薄化していたことに危機感を覚え、当時の若手経営者が設立した組織である。その後、ぐるーぷが主導し大規模なイベントも開催していた。またVI期には「家主部会」という組織が設立されていた。これは商店街店舗のテナント化に進行に伴い、商店街ブランドに沿わない店舗が入らないように地家主との情報交換の場として設立された。

（2）ルール

戎橋筋商店街では商店街店舗に関するルールが策定されてきた。IV期に風営法に反する特定の業種を禁止するルールが設けられた。VI期では業種だけでなく、外観の規制も行う「まちづくり協定」が策定された。しかしそれらは任意のルールだったため、いくつかの項目に建築基準法を適用し、法的拘束力を持たせた「建築協定」が策定された。その際、「家主部会」で構築された地家主との関係によって合意形成が容易になり、円滑に策定できた背景がある。

（3）イベント

戎橋筋商店街では、様々なイベントが開催されてきた。なかでもIV期にぐるーぷが主導して開催した「ナイトバザール」は大規模なイベントであった。これは商店街の認知度、イメージ向上の他に商店主たちに参加してもらいコミュニティを活性化させることが目的だった。またVI期からは「商店街体験博」が開催されている。これは商店街のファンづくりなどを目的に現在も年2回開催されている。

6．まとめ

6－1　戎橋筋商店街における店舗構成等の変遷

Ⅰ～VI期にかけて周辺の難波エリアでは、交通インフラの整備や商業施設の開業が起きていたことから、戎橋筋商店街を取り巻く環境は大きく変化していた。また、戎橋筋商店街では店舗のほとんどが入れ替わっており、店舗ファサードは利用者へ開いた形態へと変化してきていることが明らかになった。一方で、「衣料品」「飲食料品」「飲食」が大半を占める業種構成は変化せずに継承されていたことが明らかになった。しかし、まちづくり協定や建築協定などの店舗に関するルールでは、それらの業種参入を推進する記載はない。このことから戎橋筋商店街では策定されたルールで最低限の規制をしながら、組織の設立によって地家主・商店主との関わりなどの関係者同士の繋がりによって、戎橋筋商店街らしい店舗構成が維持され、それが商店街ブランドの継承につながっていると考えられる。また、これまで開催されてきたイベントは、組織で構築された関係性を維持・拡大する役割を担ってきたと考えられる。以上のように戎橋筋商店街は様々な変化のなかで、商店街としての機能を損なうことなく、柔軟に変化し今日まで存続してきたと考えられる。

6－2　戎橋筋商店街における今後の展望

近年、戎橋筋商店街では店舗の入れ替わりが激しくなっている。さらに残っている老舗が商店主の代替わりにより廃業し、テナント化が進行し、店舗のガバナンスが困難になることが予想される。そのため「家主部会」での地家主との関係性を構築し、商店街としてのブランドを理解してもらうための取り組みが重要であると考える。また土着的な店舗の参入のためには、昔ながらのショーウィンドウが残る Half タイプの店舗ファサードを残すことが重要であると考える。本研究における店舗構成などを始めとしたデータに関しては、他の商店街とも比較・分析を行うことで、都心部における商店街の運営に向けた知見を得ることができると考えるため、本研究における今後の課題とする。

【補注】

(1) 調査に使用した地図はそれぞれⅠ期：大日本帝國陸地測量部(1923),「一万分の一地形図 大阪南部」、Ⅱ期：和樂路屋(1936),「最新南区地」、Ⅲ期：株式会社昭文社(1961),「最新大阪市区分地図南区」、IV期：日地出版株式会社(1980),「大阪市浪速区詳細図」、V期：昭文社(1997),「大阪市区分地図2」、VI期：国土交通省(2021)「国土数値情報ダウンロードサイト，https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/ ，最終閲覧日 2025/04/20）

(2) ヒアリング調査にご協力いただいたのは、戎橋筋商店街振興組合 事務局長(当時)A 氏、戎橋筋商店街振興組合理事長 B 氏、元 戎橋筋商店街振興組合 第6代理事長 C 氏、元戎橋筋商店街振興組合 第3代理事長 D 氏の4名である。

(3) 業種コードは総務省政策統括官(2022)の「日本標準産業分類」における中分類を参考に設定した。

(4) 営業年数と店舗ファサードは集計の際に、業種が不明の店舗は除外した。さらに店舗ファサードは商業ビル化した店舗も除外して集計した。

【参考文献】

1) フランセスク・ムニョス 著, 竹中 克行・笹野 益生 訳 (2013)「俗都市化-ありふれた景観 グローバルな場所-」, 昭和堂
2) 松山 草太 (2018),「小売商業集積の差別化と同質化：大阪市のアメリカ村と堀江地区を事例として」, 経営研究 Vol.69 No.2, pp89-114
3) 末繁 雄一, 松尾 采佳 (2018),「店舗構成変遷と商店主への商業継続意向調査を通した商店街の持続可能性予測-東京都世田谷区尾山台地区の事例-」, 都市計画論文集 Vol.58 No.3, pp.618-624
4) 杉井 勇太, 大村 謙二郎 (2004),「店舗の入れ替わりからみた地方中心商店街の変容と課題-富山市を事例として-」, 都市計画論文集 Vol.39 No.3, pp.31-36
5) 木田 恵里奈, 後藤 春彦, 佐藤 宏亮 (2011),「商店街振興組合による祭礼運営を通した地域コミュニティ形成に関する研究-高松市丸亀商店街を事例として-」, 都市計画論文集 Vol.46 No3, pp.481-486
6) 依藤 光代, 松村 暢彦, 澤田 康路 (2011),「地方都市の商店街活性化におけるまちづくりの担い手の継承とその要因に関する研究-水木しげるロード-」, 都市計画論文集 Vol.46 No.3, pp.487-492
7) 戎橋筋商店街振興組合 (2014),「戎橋とともに400年なんば戎橋筋商店街 100周年記念誌」, 戎橋筋商店街振興組合
8) 財団法人大阪都市協会 (1982),「続南区史」, 南区制一〇〇周年記念事業実行委員会街振興組合
9) 戎橋筋商店街振興組合 (1989),「昔の戎橋筋を語る」, 戎橋筋商店街振興組合
10) 戎橋筋案内社 (1927),「戎橋筋案内」, 大阪府立中之島図書館所蔵
11) 橋爪 節也 (2008),「「戎橋筋案内」を行く- “大大阪” 時代の戎橋筋のイラスト-」, 大阪春秋, No131, ㈱新風書房
12) 佐藤 敦, 有馬 隆文, 萩島 哲, 坂井 猛(2004),「店舗の構えの特徴と商店街の魅力に関する研究」, 日本建築学会計画計論文集 Vol.69 No.582, pp.87-93

Deep Learning を用いた緑景観評価システムの構築

大阪公立大学大学院農学研究科　山森　千紗
大阪公立大学大学院農学研究科　松尾　薫
大阪公立大学大学院農学研究科　加我　宏之
大阪公立大学大学院農学研究科　武田　重昭

1．はじめに

近年、景観評価の指標として目に見える緑量を測る緑視率が用いられることが増えた。緑視率は緑被率に比べ街路樹や壁面緑化など人々がまちなかで目にする緑の実感に近い指標であり、緑視率を高めることで心理的なうるおい感や安らぎ感を向上させる効果が期待できるとされている [1)]。

緑視率と人間の緑の感じ方に関する研究として、青木 [2)] は緑量感が緑視率によってもたらされ、緑視率 25%で緑が少ないという感じから多いという感じへ移り、50%でほとんどの人が多いと感じることを明らかにした。国土交通省 [3)]は、緑視率が高まるにつれ、「潤い感」、「安らぎ感」、「さわやかさ」などの心理的効果が向上することを示した。京都市 [4)]も、「第 1 次京（みやこ）のみどり推進プラン」の策定に際して、緑視率約 18%で満足を感じはじめ、緑視率 25%で満足を示す一方で、緑視率が 10%に満たないと満足度が低くなる傾向にあることを報告している。このように緑視率は景観の重要な指標であるが、従来は現地写真の緑の範囲を手作業で塗りつぶして面積を算出する膨大な作業量が必要であり、緑視率調査の大きな課題となっていた [1)]。しかし近年、人工知能（AI）の発展により、画像認識技術を用いて景観構成要素ごとの面積を自動的に算出することが可能となった。国土交通省 [1)]はディープラーニングによって学習させた AI によって緑視率を算出する AI 緑視率調査プログラムを公開している。また胡ら [5)]は、AI 技術であるセマンティックセグメンテーションを用いて緑視率を算出し、緑視分布図を作成するとともに平均緑視率が最大となるような緑視最適ルートを選定するシステムを構築した。

一方で緑の量だけでなく、その質も人間の感じ方に影響を与えると考えられる。吉田ら [6)]は街路景観を対象に緑の量と質の評価を行い、緑の質的な違い、ここでは緑の配置と植物材料が印象に影響を与えることを明らかにした。さらに緑の構図に注目した研究として、董ら [7)]は緑視率や景観構成要素に加え、緑の構図の出現形態を特定することでシークエンス景観の物的環境特性を把握し、これと心理的評価との関係からシークエンス景観の魅力を明らかにした。井上ら [8)]は大阪・中之島を対象に、水と緑の構図を捉えることで景観特性を把握し、中之島らしさを解明した。

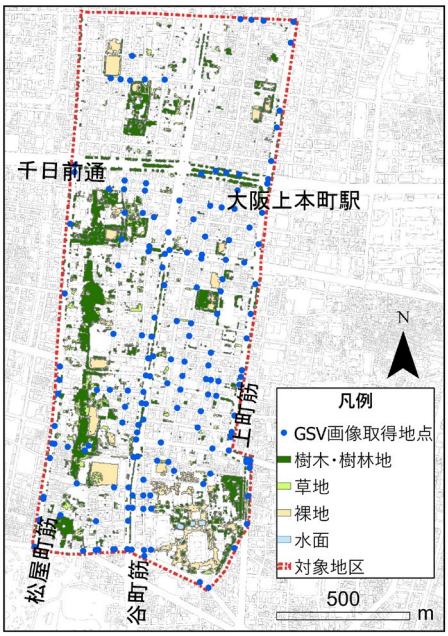
最近では、景観に対する人間の感じ方を AI で予測する研究も増えている。山田ら [9)]は街並み画像を対象に、街路名の推定や訪問意欲の有無、度合いを推定する AI を作成し、高い精度を示したことを報告している。沖ら [10)]は景観画像と印象評価 Web アンケートから住宅地における街路の印象を 22 観点から評価する機械学習モデルを構築し、良好な推定精度を示したことを発表している。

そこで本研究では、緑の構図に着目し、Deep Learning を用いた分類モデルを設計し、緑視率と併せてそれらが景観の印象に与える影響を明らかにすることで、最終的に緑景観に対する人間の感じ方を推定することを想定した緑景観評価システムの構築を試みた。

2．調査対象地区及び調査対象画像の設定

図－1 は調査対象地区と地区内の緑被分布、調査対象画像の取得位置を示している。本研究では、大阪市天王寺区及び中央区の松屋町筋と上町筋に挟まれた約 150ha の夕陽丘地区を対象地区として設定した。夕陽丘地区は上町台地上に位置し、夕陽丘風致地区や四天王寺風致地区が含まれている。西側には急な斜面が存在し、その斜面上に広がる社寺の豊かな緑が様々な緑の構図を形成している。

また本研究では、プログラムによって取得した Google ストリートビュー（GSV）画像を調査に用いた。まず OpenStreetMap から Python の OSMnx パッケージを用いて、大阪市内の全交差点 49,770 点の座標値データを取得した。次に GSVStaticAPI を用いて、各交差点から 6 方向を向いた計 298,620 枚の GSV 画像をダウンロードした。また得られた座標値データを ArcGIS Pro3.1.0 に入力して、図－1 に示す夕陽丘地区内の GSV 画像の取得位置を抽出した。対象地区は概ね南北方向もしくは東西方向に幹線道路が通って



図－1　調査対象地区と緑被分布
及び調査対象画像取得位置図

いることから、より的確に緑の構図を抽出するために、道路に対して平行または垂直な GSV 画像である 0 度と 180 度の 2 方向の GSV 画像を用いることとした。その結果、166 地点 332 枚が抽出でき、本研究ではこの 332 枚を調査対象画像とした。

３．緑視率と緑の構図による画像分類

（１）緑視率による画像分類

緑視率は、国土交通省国土技術政策総合研究所が 2022 年 4 月に公開した AI 緑視率調査プログラム[1]を用いて算出した。このプログラムは、画像を入力すると、画像内のうち AI が緑と判定した部分を緑色に塗りつぶすとともに緑視率が算出されるものである。このプログラムを用いて調査対象画像 332 枚の緑視率を算出したのちに、「第 1 次京（みやこ）のみどり推進プラン」を参考に緑視率 0%、10%未満、10%以上 18%未満、18%以上 25%未満、25%以上の 5 クラスを設定し、画像を分類した。表－1 は調査対象画像を 5 クラスに分類した結果を示している。緑視率 0%が 5 枚、10%未満が最も多い 238 枚、10%以上 18%未満が 34 枚、18%以上 25%未満が 26 枚、25%以上が 29 枚という結果になった。

（２）緑の構図分類モデルの設計と結果

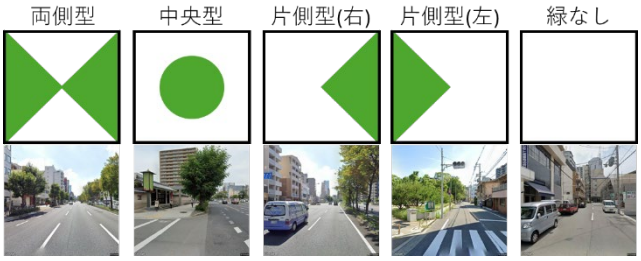
図－2 は緑の構図の出現形態、図－3 は緑の構図分類モデルの概要を示している。本研究では緑の構図の出現形態を、緑が画像の左右どちらにも存在する「両側型」、緑が画像の中央に存在する「中央型」、緑が画像の左側に存在する「片側型（左）」、緑が画像の右側に存在する「片側型（右）」、緑が存在しない「緑なし」の 5 パターンとした。構図分類モデルの作成では、まず大阪市内の GSV 画像、計 6,882 枚を目視で 5 パターンの構図に分類した学習用データを用意した。この学習用データを用いて VGG16、ResNet50 の 2 種類の方法で深層学習を行い、構図分類モデルを設計した。その後この構図分類モデルを用いて調査対象画像である 332 枚を緑の構図 5 パターンに分類させ、エクセルにて画像名とその構図パターンをセットにした一覧表を出力するように設定した。

モデルの構築に用いるネットワークの選定にあたって、廣井ら[11]が行った、画像認識の分類精度が高いとされる代表的な畳み込みニューラルネットワーク（以下 CNN）である VGG16 と ResNet50 をそれぞれ用いて、建物画像から建物のグレード評価を予測する高精度なモデルを構築した研究を参考にした。この研究は街路画像から特徴を抽出して分類を行っている点において、本研究の構図分類モデルと類似している。そこで本研究でも VGG16 と ResNet50 の 2 種類の CNN を用いてモデルを設計することとした。深層学習する前のデータの準備として、GSV 画像 6,882 枚を解像度 640×640 ピクセルから 224×224 ピクセルに変換し、その 80%を訓練用データ、20%を検証用データに分割した。訓練用データには、±5° の回転、ズーム、シアー変換、±5 ピクセルの平行移動の画像データ拡張と、ピクセル値を 0～1 に変換する画像の正規化を行った。学習には、1,400 万枚を超える教師ラベル付き画像を含む大規模画像データベースである ImageNet[12] で事前学習済みの VGG16 と ResNet50 を使用した。今回は学習を最大 50 エポック実施し、最も検証損失が少ないものを最良のモデルとして出力するよう設定した。

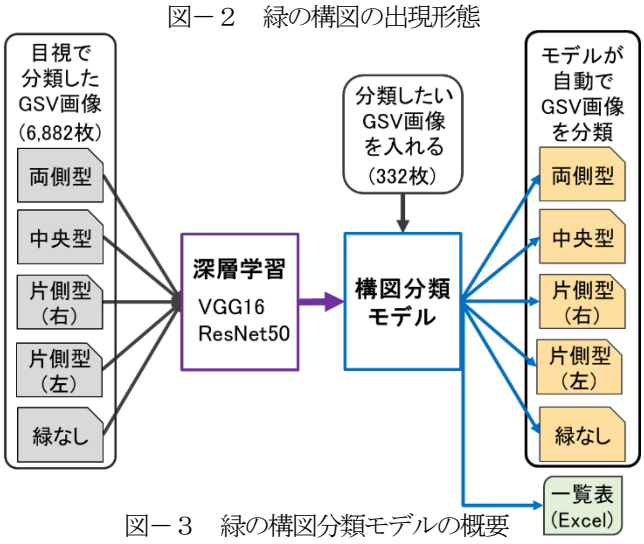
表－2 は VGG16 と ResNet50 で学習した 2 種類のモデルを用いて調査対象画像 332 枚を分類した結果を示しており、表－3 は、モデルの分類精度を示している。精度検証は目視での分類結果を正解として正解率、適合率、再現率、F1 値を求めた。以上の指標のうち、適合率、再現率、F1 値については構図ごとに算出したのち、加重平均したものをモデル全体の評価とした。これらのうち本モデルではバランスよく予測することを重視するため、正解率と F1 値に注目した。表－3 より VGG16 は正解率 60.8%、F1 値が 59.6%で、ResNet50 は正解率 36.4%、F1 値が 35.0%となり、VGG16 の方がより適していることが分かった。

表－１　緑視率クラスごとの分類結果

緑視率	枚数(枚)
0%	5
10%未満	238
10%以上18%未満	34
18%以上25%未満	26
25%以上	29
計	332



図－２　緑の構図の出現形態



図－３　緑の構図分類モデルの概要

４．景観評価

緑景観に対する人間の感じ方を把握するため、景観評価実験を行った。景観評価実験は、男性46名と女性16名の計62名の緑地環境科学を専攻する大学生を対象に2025年1月に実施した。評価に用いた画像は、緑視率４クラスと緑の構図3パターンを組み合わせた12パターンとし、1パターンにつき2枚の計24枚のGSV画像を調査対象画像の中から選定した。なお、緑視率は0%のクラスを除いた10%未満・10%以上18%未満・18%以上25%未満・25%以上の4クラス、緑の構図は緑なしを除き片側型の左右を統合した、両側型・中央型・片側型の3パターンとした。評価は印象評価と総合的魅力性評価で行った。印象評価は、10対の形容詞を用いて5段階で評価を求めた。総合的魅力性評価は、画像全体の魅力について5段階による評価を求めた。解析では、印象評価は各画像の平均評価点、標準偏差を算出し、その結果を用いて因子分析を行い、因子得点を用いた。総合的魅力性評価は各画像における平均評価点、標準偏差を算出し、平均評価点を用いた。表－4は因子負荷量を示す。因子分析では、印象評価の平均評価点を用いた主因子法（バリマックス）による因子分析を行った。第2因子までの累積寄与率が88.39%と80%を超えたことから、第1因子、第2因子の因子得点を用いることとした。各因子の因子負荷量が0.7以上の印象評価項目に着目した結果、第1因子は快適性、第2因子は開放性を示す軸と判断した。図－4は快適性と開放性の因子得点を示している。快適性の因子得点を見ると、緑視率25%以上の画像No.20・21・22が1.6～2.1と非常に高く、次いで緑視率18%～25%のNo.16・18が0.7～0.9とやや高い。一方で緑視率10%未満のNo.2は-1.976と最も低く、同じく緑視率10%未満のNo.1・3・4・6が-1.4～-1.0とやや低くなった。さらに評価が高いNo.20、No.21、No.22の緑の構図は両側型と中央型であり、次いで評価が高いNo.16、No.18の構図は中央型、片側型であった。これらより快適性では、緑視率が18%以上で評価が高くなり始め、特に25%以上で非常に高い評価となるとともに、緑視率18%以上の場合に中央型と両側型の評価が特に高い傾向であることが分かった。開放性の因子得点を見ると、画像No.13が1.540と最も高く、No.17が1.409、No.6が1.305と高い一方で、No.3が-2.270と最も低く、次いでNo.19が-1.896と低い。以上より開放性の得点は緑視率クラスとの関係はみられなかった。また評価が高いNo.6、No.13、No.17、No.24は緑の構図が片側型と両側型であることが分かった。写真－1は開放性の評価が高い画像の例を示している。開放性の評価が高い画像は中央

表－２　モデルを用いた構図の分類結果

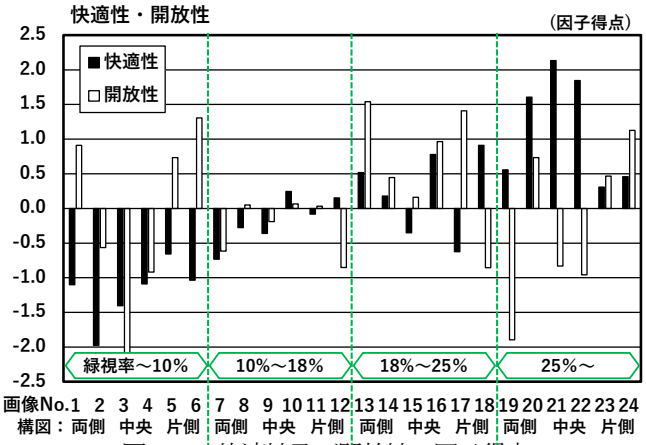
	目視で分類(枚)	VGG16(枚)	ResNet50(枚)
両側型	100	69	127
中央型	70	49	50
片側型(右)	56	75	59
片側型(左)	52	38	26
緑なし	54	101	70
計(枚)	332	332	332

表－３　モデルの分類精度

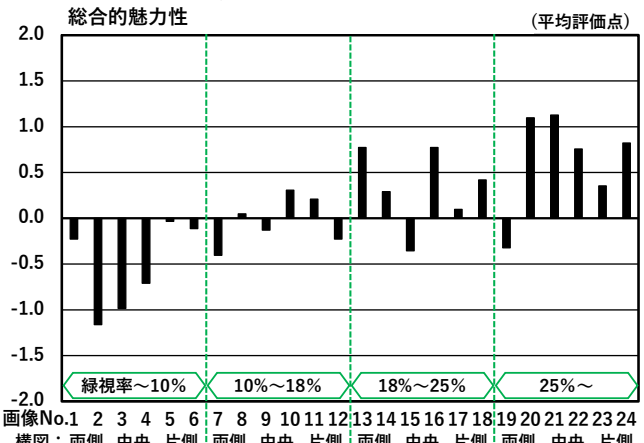
	VGG16 (%)	ResNet50 (%)
正解率	60.8	36.4
適合率	63.4	35.3
再現率	60.8	36.4
F1値	59.6	35.0

表－４　印象評価の因子分析結果

印象評価項目	因子負荷量	
	第1因子	第2因子
心地よい － 心地悪い	0.82	0.52
落ち着きのある － 落ち着きのない	0.87	0.10
親しみのある － 親しみのない	0.90	0.15
さわやかな － うっとうしい	0.44	0.84
緑が豊かである － 緑が乏しい	0.92	0.01
自然味が豊かである － 自然味が乏しい	0.97	-0.03
生命感にあふれる － 生命感に乏しい	0.97	0.04
のびのびとした － 窮屈な	0.53	0.76
開放的である － 閉鎖的である	-0.09	0.93
すっきりとした － ごちゃごちゃした	-0.18	0.94
固有値	6.02	2.82
寄与率(%)	60.23	28.15
累積寄与率(%)	60.23	88.39



図－４　快適性及び開放性の因子得点



図－５　総合的魅力性の評価結果

に緑や建物等の物体が存在せず、画像中の空の割合が高い画像であった。図－5 は総合的魅力性の平均評価点を示している。総合的魅力性の平均評価点は、緑視率 25%以上の No.20・21 が 1.0～1.1 と評価が非常に高い一方で、緑視率 10%未満の No.2・3 が-1.1～-0.9 と評価が低い。また評価が高い No.20、No.21、No.22 の緑の構図は両側型と中央型であり、次いで評価が高い No.13、No.16 の構図も両側型と中央型であった。これらより総合的魅力性では、緑視率が 18%以上で評価が高くなり始め、特に 25%以上で非常に高い評価となり、また構図に注目すると緑視率 18%以上の場合、中央型と両側型の評価が特に高い傾向であることが分かった。これは快適性と同様の傾向を示す。写真－2 と写真－3 は快適性と総合的魅力性の評価が高い画像の例を示している。中央型と両側型の評価が高くなった理由として、中央型は緑が視線を集める構図で印象が強まり、両側型は緑が奥行きを生むことで高評価となったと考えられる。

５．まとめ

本研究では緑の構図に着目し、Deep Learning を用いた分類モデルを設計し、緑視率と併せて、緑の構図が景観の印象に与える影響を明らかにすることで緑景観評価システムの構築を行った。緑の構図分類モデルは以下の流れで新たに設計した。まず目視で 5 パターンの構図に分類した大阪市の GSV 画像を学習用データとして VGG16、ResNet50 の 2 種類の方法で深層学習を行い、構図分類モデルを出力した。そして分類対象である大阪市夕陽ヶ丘地区内の交差点 166 地点 332 枚の GSV 画像を構図分類モデルに入力することで、モデルが自動的に GSV 画像を緑の構図パターンごとに分類するとともに、画像名と構図パターンをセットにした一覧表をエクセルにて出力した。精度検証を行ったところ、このモデルには VGG16 が適していることが分かった。また緑視率と緑の構図が景観の印象に与える影響を明らかにするために、人間による景観評価を実施した。その結果、緑視率が高くなれば快適性と総合的魅力性の評価が高くなり、その中でも中央型と両側型の評価が特に高くなったことが分かった。開放性は緑視率との関係はみられず、また緑の構図では両側型・片側型の評価が高く、併せて視界の広がりや明るさなど、緑以外の景観構成要素が影響していることが推察される。今後これらの結果をモデルとして統合することで、画像を入力すると緑視率と緑の構図によって自動で分類され、人間による景観評価に基づいて、その画像の緑景観に対する評価を把握できる緑景観評価システムを構築できる基礎的な知見が得られた。このシステムの活用方法として、例えば市街地画像に適用することで緑景観評価の分布マップを作成でき緑の保全や改善の指標の一つになると考えられる。

写真－１
片側型・No. 17

写真－２
両側型・No. 20

写真－３
中央型・No. 16

今後の課題として、緑の構図分類モデルについては、本研究で深層学習に用いた画像枚数が各構図 877 枚～1,455 枚と、一般的に学習に十分な量である各構図 2,000 枚よりもデータがやや少なかったため、学習用データを増やすと精度が向上すると考えられる。景観評価については、調査の対象人数を増やし、対象画像を増やして無作為に抽出した画像を用いて調査を行うことで、より正確に緑視率及び緑の構図と人間の感じ方の関係が分かり、緑景観評価システムとしての精度や汎用性が向上すると考えられる。

参考・引用文献

1) 国土交通省 国土技術政策総合研究所 (2021)「都市の緑視率を AI で瞬時に計測～AI を利用した緑視率調査プログラムの開発・公開について」、国土交通省 国土技術政策総合研究所

2) 青木陽二 (1987)「視野の広がりと緑量感の関連」、造園雑誌、51 (1)、pp. 1-10、日本造園学会

3) 国土交通省 (2005)「真夏日の不快感を緩和する都市の緑の景観・心理効果について―都市の緑量と心理的効果の相関関係の社会実験調査について」、国土交通省 都市・地域整備局

4) 京都市 (2011)「第 1 次京(みやこ)のみどり推進プラン (資料編)」、京都市

5) 胡安琪 (2021)「セマンティックセグメンテーションを用いた街路景観の分析による緑視分布の特性に関する研究―大阪市北船場地区を事例として―」、大阪府立大学大学院修士論文

6) 吉田堯司・大野朋子 (2023)「都市の街路樹景観における緑の量と質が歩行者に与える快適性に関する研究」、都市計画論文集、Vol.58, No.3、pp. 774-779、日本都市計画学会

7) 董雯 (2016)「歩行空間における緑環境特性から捉えたシークエンス景観の魅力の解明」、大阪府立大学 卒業論文

8) 井上未夢 (2022)「水と緑の景観から捉えた大阪・中之島らしさの解明」、大阪府立大学 卒業論文

9) 山田悟史・大野耕太郎 (2019)「Deep Learning を用いた印象評価推定 AI の作成と検証―街並み画像の街路名と訪問意欲を対象に―」、日本建築学会計画系論文集、第 84 巻、第 759 号、pp. 1323-1331、日本建築学会

10) 沖拓弥・木澤佐椰茄 (2022)「画像ビッグデータと大規模アンケートに基づく住宅地における街路印象評価推定モデル」、日本建築学会計画系論文集、Vol.87, No.800、pp. 2102-2113、日本建築学会

11) 廣井駿・高橋大志・太田明 (2023)「ディープラーニングアーキテクチャーを用いた建物画像認識モデルにおけるグレード分類精度の比較と評価―不動産ビジネスにおける実用化を目指して―」、人工知能学会第二種研究資料、ビジネス・インフォマティクス研究会 (SIG-BI)、資料番号 023-01、人工知能学会

12) Deng, J., Dong, W., Socher, R., Li, L. J., Li, K. and Fei-Fei, L. (2009) "ImageNet: A Large-scale Hierarchical Image Database", In: 2009 IEEE Conference on Computer Vision and Pattern Recognition, pp. 248–255, IEE

伊賀市民からみた伊賀上野城の象徴性の研究

株式会社地域計画建築研究所　吉田　瑞希
龍谷大学政策学部　服部　圭郎

１、序論

城は文化遺産であるばかりでなく、都市のシンボル[1]である。当初、近世社会システムにおける統治の象徴[2]であったが、現代においては「天守の有する意味が変質し、むしろ都市の新しいシンボルとして認識」[3]されているなどと指摘されている。

近年、名古屋城の木造復元に関する○○の問題や明石城における樹木伐採を通して、何を保護するかで対立が生じたりしているなど、城の整備の方向性について議論されている。その背景には、いわゆる本物志向の復原整備[4]や、観光地としての価値を高めることを意識した整備など複数の目的が関係する。

先行研究では、『近世城跡の近現代―平成28年度遺跡整備・活用研究集会報告書』において佐藤が近世城郭について史跡としての本質的価値とされる近世城郭自体の歴史上の価値、学術上の価値の他に、暗に本質的でない価値とされる近代以降の改変による価値を「城跡の近代あるいは現代を評価する必要があるであろう。一方で、本来保護すべき遺構を破壊して建造物を建設することの愚も認識しなければならない。」[5]としている。また同報告書において佐々木は鳥取城跡に近代以降に植えられた桜について、近代の公園整備の後に生じた、史跡の本質的価値以外の価値[6]を指摘し、近世城郭に近代以降施された改変によって生じた価値があることを指摘する。また永井が近世では仰ぎ見る対象であった天守の高所からの展望が近代になって開放されたことと述べる[7]。

また城地全体についても野中は明石城を事例として、公園化によって「御料地として閉ざされた空間だった明石城址が公園として開放されることを明石町民は歓迎した」[8]としている。以上のような指摘は城が近代以降市民によって利用され、その中で新たな価値や意味を獲得してきたことを示唆する。文化庁は城の復元整備について、文化遺産としての価値だけでなく、観光やまちづくりに対する価値を考慮する考えを示している[9]。

このような文化遺産や都市のシンボル、観光施設としてなど複数の価値を持つ都市施設としての城の整備の方向性について議論する上では、その様々な価値を整理し、また城の利用者でもあり主権者として広義の管理にも携わる市民にどのように捉えられているかも考慮される必要がある。

本研究では城をシンボルとして捉え、観察者としての市民が城をどのように位置づけ、意味を生じさせているかを明らかにすることを目的とする。本研究で対象とする伊賀上野城については、伊賀上野城天守の建設経緯や意義などについては野中による研究において示されている[10]。また既に本研究と同様の目的から伊賀上野城に関する市民公募のエッセー集『私の伊賀上野城』[11]のテキスト分析を行う研究が存在する[12]。しかしながら、市民公募のエッセーに投稿する市民は伊賀上野城に特別の思い入れを持つ可能性が考えられ、一般的な伊賀市民の伊賀上野城への思いとはギャップがあると考えられる。本研究ではこうした先行研究を整理し踏まえつつ、市民に対するアンケート調査から、より一般市民からの伊賀上野城の捉えられ方を明らかにする。

２、研究手法

本研究ではまず文献から伊賀上野城の歴史的経緯や特徴を整理する。その後、アンケート調査により市民による伊賀上野城についてのイメージを示し、特に吉田・服部の先行研究におけるエッセーのテキスト分析との比較によって一般的な伊賀市民によるイメージとの差異を明らかにする。

アンケートは伊賀市におけるアンケートでは「公益財団法人　伊賀上野文化産業協会」の福田和幸専務理事にご協力いただき、その知人に対してのアンケートの結果、また2024年12月28日に伊賀鉄道上野市駅周辺で実施した街頭アンケートの結果などから、57票の有効な回答を得た。これらは全て伊賀市の住民の回答である。質問項目は以下の通りである。

①あなたの街で最も重要なシンボルとなる場所や建物などを1つ挙げてください。
②あなたの街で2番目に重要なシンボルとなる場所や建物などを1つ挙げてください。
③あなたの街で3番目に重要なシンボルとなる場所や建物などを1つ挙げてください。

次に伊賀上野城（天守閣を含む公園一帯）についてお聞きします。
④あなたは伊賀上野城を知っていますか
（知っている・知らない）
⑤あなたはこの10年間で伊賀上野城をどれくらい訪れたことがありますか?
（1週間に1回以上・1ヶ月に1～2回程度・半年に1～2回程度・1年に1～2回程度・5年に1～2回程度・10年に1～2回程度・訪れたことはない）
⑥伊賀上野城と聞いて連想する単語をいくつか書いて下さい。
⑦他の地域から伊賀市に来た人に伊賀上野城を訪問するようすすめますか?

（とてもすすめる・少しすすめる・あまりすすめない・全くすすめない）

⑧伊賀上野城について個人的に愛着を感じますか？

（とても感じる・少し感じる・あまり感じない・全く感じない）

⑨伊賀上野城（公園一帯を含む）は明治時代以降、どの程度改修等がされたと思いますか？

（かなり改修されたと思う・少し改修されたと思う・全く変わっていないと思う）

⑩伊賀上野城についてどのような変更が望ましいですか？

（つくられた当時の状態に戻す・観光客にとって魅力的になるように整備する・憩いの場として魅力的になるように整備する・このまま変化して欲しくない（現状維持）・その他）

⑪あなたの性別を教えてください

（男性・女性・回答しない）

⑫あなたの年齢を教えてください

⑬伊賀市に住んで何年目ですか（在住年数）

⑭あなたが住んでいる所を教えてください

（旧上野市・旧阿山町・旧伊賀町・旧青山町・旧大山田村・旧島ヶ原村）

３、先行研究における伊賀上野城

伊賀上野城は三重県伊賀市に存在する近世城郭であり、国史跡に登録されている。天守は藩政期を通して存在しなかった。1935 年に川崎克を発起人として現在の天守が建設された。

野中はこの建設経緯とその意義を明らかにする研究を行っている。これによると川崎克は、建設目的として①「地方の産業開発と歴史観光の養成」、②「公園の美化とその名声を全国に宣揚して地方将来の反映を図る」ことを挙げ、また新機軸として「産業・歴史・美術の三方面に利用する」を打ち出したと述べる[13]。野中は公有地でありながら建設の資金が川崎克のみによって賄われ、その主導によって「復元志向はなく、設計変更によってより高く、より華美に、という視対象としての外観意匠にはこだわりがあった」[14]事を指摘する。また視対象としての近代の装いと仰ぎ見る対象だった物の中に入り地域の歴史文化に接する体験の場となったことを指摘している。建設において地元の労力や関心を集めたことや近代都市施設としての機能を通して、地域にとって「身体性を帯びた求心性」と「文化的共有財としての象徴性」を持ったとする[15]。

吉田・服部は伊賀上野城についての市民公募のエッセー集である『私の伊賀上野城』のテキスト分析による研究[16]では先行研究で示された城の価値としての①象徴的建築物であること、②近現代の遺構（特に天守閣や俳聖堂）も含めた価値を持つこと、③高所からの展望を提供する、などの価値が市民によって認識されていることが確認された。また伊賀上野城について著者らがエッセー内でどのように表現したかについて、①個人との関係の中で重要であると位置づける表現、②客観的な関係の中で重要と位置付ける表現が見られたとする。①については。「身近な存在だった」「伊賀上野に帰ってきたと感じさせるもの」「寄り添う・見守る・安心感があるもの」「愛着あるもの」、②については。「歴史的説明」「ランドマーク・誇り・象徴」などがそれぞれ多く出現した。

野中の研究からは伊賀上野城が建設当時において象徴的な建築物であったこと、観光施設としての機能をもっていたことが分かる。また吉田・服部の研究においては現代においてもエッセーの著者にとって象徴的建築物であること、また個人的に重要な施設としての価値が認められていることが確認された。

４、アンケート結果

伊賀市で住民に行ったアンケートについて、57 票の有効な回答を得た。回答者の年齢は、10 代～80 代までであり平均して 51.7 歳であった。また居住年数は 1 年～86 年までであり、平均して 42.3 年であった。居住地は表 7 の通りである。伊賀上野城の認知度は 100.0%であった。

シンボルとなる場所や建物として、「最もシンボルだと思うもの」について全ての回答の 80.4%、2 番目と 3 番目を含めて全て合計したものの中でも 33.1%で最も多く挙げられた。いずれの項目でも次点の俳聖殿にかなりの差を付けている。また俳聖殿と忍者屋敷・忍者博物館はいずれも城地内の施設であり、それ以外のシンボルとなる建てものはいずれも 5.0%を越えなかった。伊賀市において非常に重要なシンボルとなっているといって良い。

質問⑥について、連想される単語としてあげられるのは関連する人物、忍者、物理的特徴、周辺施設、その他である。「石垣」、「高石垣・高い石垣」など石垣についてが最も多く、天守を除き伊賀上野城を現在の形に整備した「藤堂高虎」、「忍者」など、また現在の天守閣・伊賀上野文化産業城建設を発起した「川崎克」など、「桜」などが続いた。2 人以上によって挙げられた上位 12 単語を見ると、ライトアップを除き伊賀上野城の歴史的要素と物理的特徴によって占められている。

伊賀市来訪者にすすめるかについての項目では「とてもすすめる」、「少しすすめる」を合わせると 98.3%と非常に高かった。

訪問頻度についての項目では一年以内に訪れた人は半数程度(52.6%)であり、訪れたことのない人は 7.0%だった。

個人的に愛着を感じるかについては「とても感じる」、「少し感じる」を合わせると 90.9%であり非常に高い。

望ましい改修の方向性について「つくられた当時の状態に戻す」が 9.4%、「観光客にとって魅力的になるように整備する」が 41.5%、「憩いの場として魅力的になるように整備する」が 32.1%、「このまま変化して欲しくない（現状維持）」が 15.1%、「その他（自由記述）」が 1.9%であった。

５、エッセーの分析との比較による考察

個人的愛着、またシンボルだととらえているかという質問についての結果から、いずれについても一般的な伊賀市民から認められていることが分かった。

伊賀上野城について連想する単語は、アンケートに回答した個々人の捉える伊賀上野城の表現と見る事が出来る。市民にとって伊賀上野城は歴史的であり、特に高石垣などの物理的特徴によって表されることが分かった。歴史的なものという表現はエッセーにおいて最も多くの著者によって用いられたものである。連想した単語として出現した物理的要素はエッセーで挙げられた要素より種類が少ないが、天守を除いてエッセーにおいて最も多く挙げられた要素である石垣は共通している。またこうした内容は、例えば伊賀上野城ホームページにおいて「藤堂高虎」「高石垣」「川崎克」「白鳳城」「伊賀上野文化産業城」については触れられている。

一方で、エッセーで出た個人的な事柄の連想はアンケートにおいてはほとんど見られなかった。

このような結果は、伊賀上野城に関する一般的な位置づけと意味、場所のアイデンティティが共通する体験・知識によって形成されている可能性を示唆している。

一方で個人との関係の中で重要であると位置づける表現についてはアンケートではほとんど見られなかったが、これはアンケート調査において表現されづらかったことが理由である可能性がある。あるいはエッセーの著者らが伊賀上野城を個人的結びつきを用いて重要であると語ろうとしたことと合わせると、エッセーの著者らは個人的経験を通

表 1　回答者の居住地域

地域	回答者数	割合
旧上野市	38	69.1%
旧阿山町	1	1.8%
旧伊賀町	10	18.2%
旧青山町	1	1.8%
旧大山田村	2	3.6%
旧島ヶ原村	3	5.5%

表 2　伊賀上野城について連想した単語

連想された単語	票数	マラソン	1
藤堂高虎	17	伊賀牛	1
石垣	15	伊賀盆地の真ん中	1
高石垣・高い石垣	11	鴨	1
忍者	11	牛肉	1
川崎克	6	熊野の木材	1
桜	6	香園	1
白鳳城	3	上野のシンボル	1
白亜・白壁	3	上野高校	1
城下町	2	城内	1
芭蕉	2	天守閣	1
ライトアップ	2	筒井順慶	1
伊賀文化産業城	2	芭蕉生家	1
堀	1	総計	94

表 3　アンケート項目⑤⑦⑨⑩についての回答

最も重要なシンボル	票数
上野城	45
俳聖殿	2
ハイトピア	1
自分の家	1
上野市駅	1
崇広堂	1
正月堂	1
大村神社	1
柘植駅	1
忍者	1
夢ドーム	1
総計	56

2番目に重要なシンボル	票数
俳聖殿	12
上野市駅	4
上野城	3
芭蕉生家	4
忍者屋敷・忍者博物館	4
天神宮	4
忍者	3
ハイトピア	2
プラント	1
むらい萬香園	1
伊賀牛	1
高旗山	1
新天地商店街	1
赤井家住宅	1
赤門	1
祖父の家	1
忍者列車	1
芭蕉翁記念館	1
蓑虫庵	1
霊山（霊山寺）	1
鰐宮神社	1
総計	49

3番目に重要なシンボル	票数
忍者屋敷・忍者博物館	6
いせや	1
かぎやの辻	3
芭蕉生家	3
俳聖殿	2
蓑虫庵	2
上野城	2
もくもく手作りファーム	2
崇広堂	2
天神宮	2
入交家	2
くみひも	1
サンピア伊賀	1
むらい萬香園	1
伊賀上野駅	1
一億円トイレ	1
鬼行列	1
寺町通り	1
小学校	1
上野高校	1
上野図書館	1
新大仏寺	1
親戚の家	1
赤井家住宅	1
中之立町通り	1
忍者	1
芭蕉	1
芭蕉像	1
来年完成の忍者体験施設	1
霊山（霊山寺）	1
総計	46

表4 伊賀市の重要なシンボル

⑤10年間どれくらい訪れたか	
1週間に1回以上	0.0%
1ヶ月に1～2回程度	8.8%
半年に1～2回程度	15.8%
1年に1～2回程度	28.1%
5年に1～2回程度	21.1%
10年に1～2回程度	19.3%
訪れたことはない	7.0%
⑦伊賀市来訪者にすすめるか	
とてもすすめる	50.9%
少しすすめる	47.4%
あまりすすめない	1.8%
全くすすめない	0.0%
⑧個人的に愛着を感じるか	
とても感じる	70.9%
少し感じる	20.0%
あまり感じない	5.5%
全く感じない	3.6%

⑨どの程度改修されたと思うか	
かなり改修された	40.7%
少し改修された	48.1%
全く変わっていない	11.1%
⑩望ましい改修	
作られた当時	9.4%
観光客に魅力的	41.5%
憩いの場として魅力的	32.1%
現状維持	15.1%
その他	1.9%

して伊賀上野城について特別な思い入れを獲得したが故にエッセーを寄稿したとも考えることができる。仮に後者であるとすると、エドワード・レルフの指摘するような場所のアイデンティティを得る材料となる体験や情報の獲得の方法の違いによる場所のアイデンティティの強さの違い[17]が生じていると解釈できる。

望ましい整備の方向性については『私の伊賀上野城』のテキスト内で今後伊賀上野城にどうあってほしいかという言及があった6件の内1件が観光地としての魅力向上に関するものであった他は5件すべてが変わらないでほしい・存在し続けてほしいという内容であった。一方でアンケートにおいては「観光客にとって魅力的になるように整備する」が最も高く、次いで「憩いの場として魅力的になるように整備する」、「このまま変化して欲しくない(現状維持)」「つくられた当時の状態に戻す」の順であった。これもまた個人との結びつきの中に城を位置づける時と、客観的な関わりの中で位置づける時との違いによるとも考え得る。

6、結論

以上のように本研究では市民が伊賀上野城についてどのように捉えているかについて、アンケート調査を行い、その結果を先行研究と比較しつつ分析した。

アンケート結果からは伊賀上野城が伊賀市において非常に重要なシンボルとして認識されていること、個人的愛着も非常に高く回答されたこと、連想された単語はほとんど伊賀上野城の歴史的要素と物理的特徴によって占められたこと、また伊賀市来訪者に訪れるようにすすめる、少しすすめる、の回答は9割を越え、望ましい改修の方向性としても観光客にとって魅力的にという回答が41.5%と最も高かった。野中の研究で示されたような、建設当初の観光地としての位置づけや身体性を帯びた求心性は現代においても一般的な伊賀市民によって認めらえているものといえる。

またアンケートにおいて個人的なつながりによって伊賀上野城について表現するような連想はほとんど見られなかった。エッセーとの比較からは、特に個人的愛着の高さを踏まえるとアンケート調査において個人的な連想が表現されづらかったことが理由である可能性があるものの、場所のアイデンティティを得る材料となる体験や情報の獲得の方法の違いによって場所のアイデンティティの強さの違いが生じている可能性も示唆された。またエッセーにおいては観光地として魅力的な方向への整備よりも変化を求めないことを望む表現を行った著者が多かったが、アンケートにおいてはむしろ「観光客にとって魅力的になるように整備する」という回答を行った回答者が最も多かった。これについても個人的な結び付きの中で城を位置づけるか、客観的な関わりの中で位置づけるかという違いが城の個人にとっての意味の違いを生じさせていると考えられた。

伊賀上野城について市民との間に生じている意味はエッセー、アンケートのいずれにおいても客観的な位置づけと個人的な位置づけの両方が存在することが示された。しかし今回のアンケートにおいて「個人的愛着」についての項目を設けたが、アンケート回答者とエッセーの著者の間でその度合いが同じかどうかについては判断できなかった。城についての個人的な位置づけと客観的な位置づけの相互の関係やそれらの形成過程などについて本研究では明らかにできなかった。こうした点が明らかになればどのような整備・管理が市民と城・シンボルとの間の意味形成に有効かについての有益な知見となるだろう。

参考・引用文献

1) 西村幸夫(2008)『風景論ノート』、鹿島出版会

2) 佐藤滋(1995)『城下町の近代都市づくり』、鹿島出版

3) 瀬口哲夫(1989)「都市のシンボルとしての城」記号学学会編『都市/建築/コスモロジー（記号学研究9)』、東海大学出版会、p.21

4) 加藤理文(2016)『日本から城が消える』、洋泉社

5) 佐藤正知(2017)「近世城郭の保護」奈良文化財研究所『遺跡整備・活用研究集会報告書：近世城跡の近現代』28, pp.161-168

6) 佐々木孝文(2017)「鳥取城跡のサクラに関わる経緯、現状と課題 ー城跡の公園利用と植栽ー」奈良文化財研究所『遺跡整備・活用研究集会報告書：近世城跡の近現代』28, pp.161-168

7) 永井良和(2000)「展望台という景観」、『歴史的環境の社会学』、新曜社、pp.178-198

8) 野中勝利(2016)「城址の公園化と風致、模擬天守閣と景観」、『平成28年度 遺産整備・活用研究集会報告書』、pp.135-142：p.175

9) 文化庁(2019)『史跡等における歴史的建造物の復元の在り方に関するワーキンググループ-天守等の復元の在り方について（取りまとめ）-』

10) 野中勝利(2010)「近世城郭の城址に建設された模擬天守閣の建設経緯と意義-戦前の地方都市における模擬天守閣の建設に関する研究　その2-」、『日本建築学会系論文集』、75(652)、pp.1471-1479

11) 公益財団法人 伊賀上野文化産業振興協会(2023)『私の伊賀上野城ー天守閣復興八十八年ー』、公益財団法人 伊賀上野文化産業振興協会

12) 吉田瑞希・服部圭郎(2024)「天守を擁する近世城郭の都市の象徴性の研究-『私の伊賀上野城』の分析より-」、『日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集』22、pp.29-32

13) 野中勝利(2010)「近世城郭の城址に建設された模擬天守閣の建設経緯と意義-戦前の地方都市における模擬天守閣の建設に関する研究　その2-」、『日本建築学会系論文集』、75(652)、pp.1471-1479：p.1474

14) 同上：p.1478

15)) 同上：p.1478

16) 吉田瑞希・服部圭郎(2024)「天守を擁する近世城郭の都市の象徴性の研究-『私の伊賀上野城』の分析より-」、『日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集』22、pp.29-32

17) Edward.Relph(1999)『PLACENESS AND PLACELESSNESS』、Pion Limited, 阿部隆・石山美也子(1999)『場所の現象学』、筑摩書房

よそものから見た「残したい景観」の世代間比較に関する研究
― 交野市の旧市街地私部地区を対象に ―

関西大学大学院理工学研究科　　福井　優音
関西大学環境都市工学部　　岡　絵理子

１．研究の背景と目的

近年、地域の特色を見出し地域への愛着を生み出すために、歴史的景観の評価が重要視されている。歴史的な景観の評価には、重要伝統的建造物群保存地区が、建築物の歴史的価値を評価し保存する仕組みとして最も有効な方法とされている。しかし、都市計画的視点から見ると、建物の歴史的価値が高くなくとも、その建物が建つ集落の空間構造そのものが歴史的価値を持つことにより、歴史的景観を生み出している場合が多くみられる。これらの空間構造は、その敷地に建つ建築物の更新に伴い、現在の建築基準法と道路法に合うように是正されていく場合が多いが、歴史的な空間構造も２度と作り出すことのできない重要な景観要素であると考える。このような、「空間構造としての地域の歴史的景観」をどのような基準で評価しうるのかについては、具体的な取り組み事例を見出すことが難しい。

交野市私部地区も例外ではなく、伝統的な町並みを構成していた大規模な屋敷地などが更地となり開発されることにより、空間構造にも大きな変化をもたらし、歴史的景観が変化していく。その中で、現在の歴史的景観をどのように評価すべきかが問われている。

景観に関する既往研究は、自治体の景観計画を整理した柴田らの研究[1)]、観光客と住民の景観認識の差異を明らかにした黒田らの研究[2)]、市民から好まれる景観とその視点場の関係を分析した菅原ら[3)]の研究があるが、いずれも「残したい景観」に着目したものや、地域外からの視点による景観評価を対象とした研究は確認できない。

本研究は、歴史的空間構造を歴史的景観として扱う初期段階の研究として、交野市私部旧市街地区を対象とし、「残したい景観」に対する意識を「よそもの」（＝地域外から）の視点で捉え、世代間で比較することで、その特徴や傾向を明らかにすることを目的とする。具体的には、大阪府交野市私部を対象に、地域外に住む社会人と大学生に対し、初めて訪れた私部で写真撮影による「残したい景観」の抽出を依頼し、“外から見た目で街を評価する”ことで、地域内の居住者が見慣れることにより感じにくくなっている景観の魅力を明らかにした。

2023 年に実施した私部地区住民によるワークショップでは、地区の改善したい点として、車の入らない狭い道路が第一に挙げられたが、50 年後の残したい景観としては、迷路のような狭い道が挙げられ、地域での歴史的景観の評価には、まだまだ迷いがあることがわかっている。

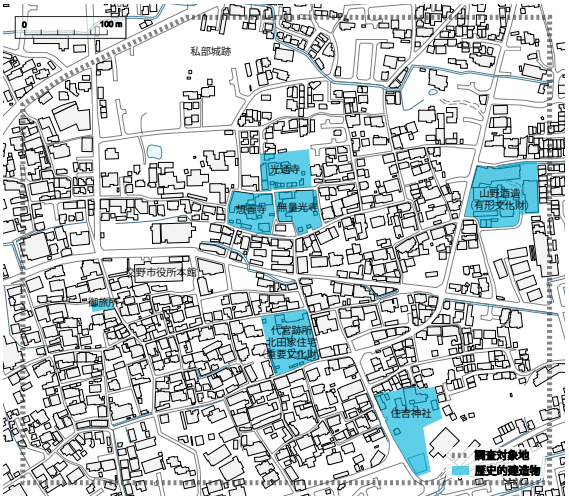
２．調査対象地区の概要

交野市は、大阪府北東部に位置し、歴史的・文化的資源を有する地域である。その中でも、私部は交野市役所を中心とした旧市街地私部地区は、伝統的な町並みと歴史的な市街地構造が現在も残る一方で、駅からも近いこともあり私部地区周辺から開発が進みつつある。

地区北部には、市史跡である「私部城跡」が存在し、市内で唯一の平地城郭跡としてその歴史的価値が認められている。城跡の大部分は民有地であり、土地所有者の協力により、小高い一角が「私部城跡」として残されている。城下には、狭いＴ字路を挟み、３つの寺院が昔のままに残されている。市役所の面する道路は、水路を埋め立てたもので、江戸時代の市街地の多くはこの道路の南に位置している。江戸時代に建てられた代官屋敷である「北田家住宅」は国重要文化財に指定されており、私部地区の歴史的景観を構成する重要な文化遺産である。

３．調査方法

2024 年 9 月に男性 5 名、女性 3 名の大学生 8 名、同年 10 月に 30 歳代から 70 歳代の男性 8 名、女性 2 名の社会人 10 名が市役所に集合し、私部地区内を簡単な地図（図－１）を参考に 90 分間私部を歩き、「残したい景観」の写真撮影を行った。その後市役所に戻り各自 10 枚の写真を選定し、プロジェクターに映しながら、残したいと思った理由を説明した。調査の結果、18 名の参加者から合計 180 景の「残したい景観」が得られ、そのうち有効件数は 179 景であった。これらのデータを収集し、社会人と大学生の「残したい景観」を比較・分析した。



図－１　調査対象地

４．「残したい景観」の抽出

４－１．分類の方法

４章では、参加者が撮影・選定した「残したい景観」の中

から、物理的対象物に着目し、抽出と分類を行った。分類は、各写真と参加者の選定理由のコメントをもとに、景観要素を具体的な対象物単位で 21 項目に整理した。１つの回答の中で複数の要素が含まれる場合は、該当するすべての要素に計上した結果、社会人は 110 景、大学生は 84 景が分析対象となった。

4−2．要素別の特徴と傾向分析（表－１、図－２）

社会人および大学生それぞれから選ばれた景観要素の選定件数（表－１）及び詳細分類（図－２）を示す。「残したい」と感じた要素として、社会人、大学生の双方で最も多く挙げられたのは「緑」であった（社会人：22 景、大学生：19 景）。社会人の回答には、各住戸の敷地内や玄関前など、住民が管理する“剪定された木（松の木など）” 8 景が含まれ、住民の手によって丁寧に維持されている緑に価値を見出していることがわかった。一方、大学生の回答では、個人宅から外へと溢れ出るような植栽や、門の隙間から垣間見える庭の風景に価値を見出す意見が多く見られた。また、「緑」そのものだけでなく、緑＋建物・塀・屋根との色彩的なコントラストを評価する回答は、両世代から挙がり、特に社会人にその傾向が強く見られた。

次に多かった要素が「建物」である。両世代に共通して、「古い建物と新しい建物（“新旧”）が共存する景観がいい」とする合計 11 景が挙げられた。その他の要素においても、大学生からは、「門」や「外壁」の部分的な改修箇所に注目し、「古くから使われている部分と新しく改修された部分の違いが見えることが視覚的に面白い」と評価しており、建築の細部に宿る痕跡に興味を示していることが伺える。

次に、「道」に関しては、両世代から合計 11 景の“路地”が挙げられた。特に大学生は 8 景と“路地”への関心が高く、非日常的で空間的に特異な路地の風景に強く惹かれていることが特徴的である。また、社会人からは“集落の入り口”に着目した 4 景が挙げられ、集落を象徴する重要な景観として捉えられていた。

「外壁」と「石垣・石」は、いずれも社会人からの関心が特に高かった要素である。「外壁」については、社会人から“山野酒造の塀”に着目した 4 景が挙がり、「中の建物に目を奪われがちだが、塀自体にも魅力がある」といった声があった。これらの意見から、建物と塀を一体的に捉え、景観全体を肯定的に評価している傾向が読み取れる。一方、大学生は「複雑な形状の外壁」に関心を寄せ、外壁の意匠や構造的特徴に着目し、当時の建築技術や職人技へ関心を示していると読み取れる。「石垣、石」に関しても、社会人からは「石碑」などから歴史的・象徴的意味を持つ構造物への関心が示された。「石」は、過去の暮らしや地域の歴史的記憶を読み取る媒体として、この地域を象徴する存在として捉えられていた。一方で、大学生は「石垣」や「道路脇の石」を含む景観が、歩行中に視覚的変化を楽しめる要素として評価していた。

その他の要素にみられた傾向として、大学生は「読売新聞 YC 交野南前水路」に集中的な関心を寄せ、風景のアクセントや歩行時の視覚的変化として評価していた。また、街の中で唯一残る「茅葺き屋根跡」や「札の辻橋」「市場橋」といった構造物については、大学生・社会人の双方から「残したい景観」として選定された。これらの事例から、世代間で評価基準が異なる傾向がある中で、「希少性」や「地域の象徴」となる構造物に対しては共通して保存の必要性が認識されていることがわかった。

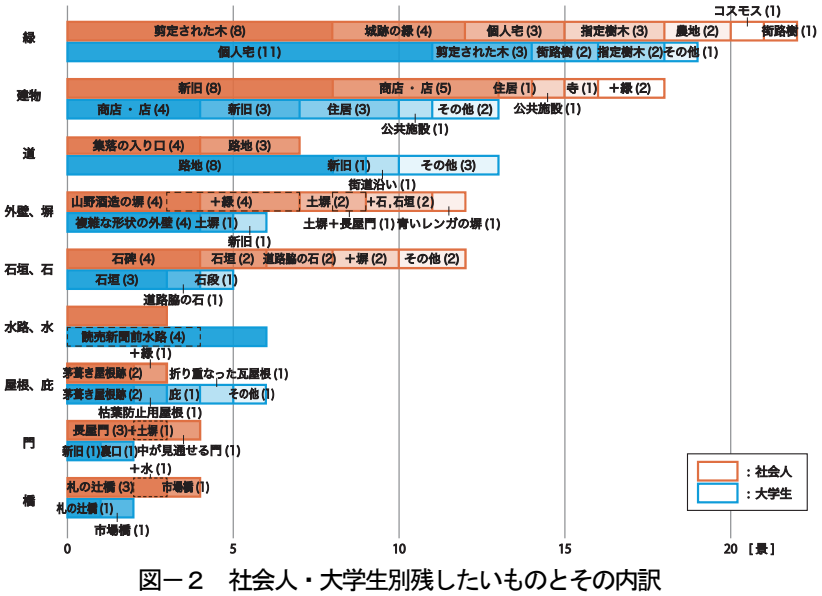
5．世代間における景観評価の相違

5−1．世代間意見の分類と分布

４章で整理した物理的対象物に対する「残したい」と感じた評価理由に着目し、意見の背景にある価値観や評価軸を分類した。参加者のコメントをもとに、残したいと感じた理由を４つに分類し、各世代の件数と割合を集計した結果を表－２と図－３に示す。なお、１つの回答の中で複数の要素が含まれる場合は、該当するすべての要素について

表－１　残したいものの分類

	社会人[景]	割合	大学生[景]	割合
緑	22	20.0%	19	22.6%
建物	18	16.4%	13	15.5%
道	7	6.4%	13	15.5%
外壁、塀	12	10.9%	6	7.1%
石垣、石	12	10.9%	5	6.0%
屋根、庇	3	2.7%	6	7.1%
水路、水	3	2.7%	6	7.1%
門	4	3.6%	2	2.4%
橋	4	3.6%	2	2.4%
柵、格子	0	0.0%	5	6.0%
御旅所	5	4.5%	0	0.0%
祭り	5	4.5%	0	0.0%
井戸	0	0.0%	2	2.4%
階段	0	0.0%	2	2.4%
虫籠窓	1	0.9%	1	1.2%
鳥居	2	1.8%	0	0.0%
焼杉板	2	1.8%	0	0.0%
棚	0	0.0%	1	1.2%
祠	0	0.0%	1	1.2%
犬矢来	1	0.9%	0	0.0%
神輿と蔵	1	0.9%	0	0.0%
その他	9	8.2%	0	0.0%
合計	110	100%	84	100%



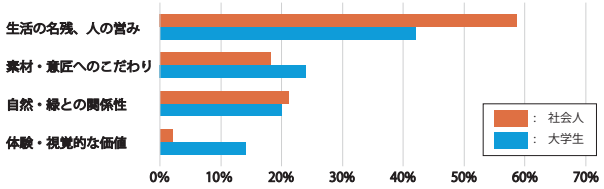
図－２　社会人・大学生別残したいものとその内訳

計上している。この分類により「どのような理由で残したいと感じたのか」という景観評価の価値基準を抽出し、世代間の評価軸の違いを明らかにする。

表－２、図－３から、景観評価理由の集計件数は、中高年者 104 景、大学生 100 景であった。そのうち、【生活の名残、人の営み】に関しては、社会人 58.7%、大学生 42.0%と、両世代とも強い関心を示しており、特に社会人の割合が高い。このことから、景観の中に暮らしの痕跡や過去の名残が残っていることに魅力を感じていることがわかる。一方で、【体験・視覚的な価値】に対する関心は大学生に多く見られ、大学生は景観を体験的に楽しむ視点も評価に含まれていることが確認できた。

表－２　世代別の景観評価理由の分類と分布

	社会人[景]	割合	大学生[景]	割合
生活の名残、人の営み	61	58.7%	42	42.0%
素材・意匠へのこだわり	19	18.3%	24	24.0%
自然、緑との関係性	22	21.2%	20	20.0%
体験・視覚的な価値	2	1.9%	14	14.0%
合計	104	100%	100	100%



図－３　世代別の景観評価理由の分布グラフ

5−2．社会人の「残したい景観」分析（表－３）

最も多くの意見が得られた【生活の名残、人の営み】について、４章でも整理したように “集落の入り口（写真－１）”を「残したい景観」として捉えていたことが特徴的で、集落の入り口を街の歴史を象徴する重要な景観と捉えていることがわかる。石碑や石仏、石垣といった街中に点在する「石」（写真－２）への関心も高く、生活や歴史の記憶を宿した重要な要素として認識している様子がうかがえた。また、山野酒造の塀や周囲の水路など、歴史的建造物だけでなくそれを囲む生活の風景が一体となって景観を形成している点に価値を感じていることも特徴的である。さらに、「茅葺は誰が管理しているのか」「暗渠にせずに残されている水路を今後も整備してほしい」といった意見から、景観の維持管理に関わる地域住民の営みにも強い関心を寄せていることがわかる。単に歴史的建造物の保存にとどまらず、誰が、どのように手を入れ、保存されているのか、という視点を強く持っていることがわかった。

次に【自然、緑との関係性】に関する意見が多かった。特に、「建物と緑のコントラストが良い」「緑があるからこそ建築が映える」といった意見から、緑が建築の美しさや存在感を引き立てる要素として評価されていた。中でも、住吉神社や北田家住宅（写真－５）といった歴史的建築物は、緑とともにあることでその価値がより高まると認識されていた。加えて、「私部城跡は景観的に整備し活用しながら残してほしい」との意見もあり、私部城跡に広がる緑地空間（写真－６）が重要な景観資源として捉えられていた。

【素材・意匠へのこだわり】に関する意見では、新旧の建築が混在する街並み（写真－３）に対し「新しいものが古い町並みの風景に非常に馴染んでいる」とする意見が多く、歴史を残しつつ現代の生活と調和している景観に対して肯定的な評価だった。さらに、石垣の水抜き（写真－４）や長屋門、屋根に乗った大黒さんといった、細部の技術や歴史的な構造物にも目を向けていたことも特徴的であった。

【体験・視覚的な価値】に関する意見は２景と少ないが、「不思議な出立ちをした薬局」（写真－７）や「鯉の餌やりをしている風景」（写真－８）など、街を歩く中で偶然出会う体験や視覚的な面白さを評価する意見が見られた。

表－３　社会人の「残したい景観」の例

5−3．大学生の「残したい景観」分析（表－４）

社会人と同様に【生活の名残、人の営み】に関する意見が最も多く挙がった。屋根と屋根が重なりそうなほど狭い入り組んだ路地（写真－９）について、「現在では再現が難しい景観であり、残す価値がある」といった意見から、現代にわずかに残る歴史的要素に強い価値を感じていることが特徴的であった。さらに、古風な習い事の看板や札の辻橋という地名が残る橋、集落に唯一残る井戸など、具体的に過去の生活を伝える痕跡が残っている要素にも関心が寄せられ、地域の歴史や暮らしを想像できることが魅力として評価されていた。また、山野酒造の建物の繋ぎ方から「異なる年代に建てられたものが増築されたのではないか」と

推測したり、階段の先に住宅が建つ様子（写真－１０）から「昔は道路幅が違っていたのではないか」と読み取ったり、虫籠窓のある住宅から「街道があった名残を感じる」とする意見もあり、現在の街の景観から過去の街の姿を想像する視点が特徴であった。

次に【素材・意匠へのこだわり】に関する意見が多く挙げられた。特に、木製の門扉（写真－１１）やくるんと赤い鉄格子（写真－１２）など、建物の細部にわたる要素が挙げられ、個々の建物が持つ独自のデザインやその技術に強い関心を抱いていることが伺える。中でも、木製の門扉や焼杉板などの、古くから使われている素材と新しく改修された部分の対比に着目した意見が目立ち、「古い部分と新しい部分の違いが見えること」に魅力を感じていることがわかった。修理や改修を通して、街の景観を丁寧に守ろうとする住民の姿勢が感じられることも、評価のポイントとなっている。

【自然、緑との関係性】に関しては、個人宅の庭が街並みの一部として開かれ、歩行者にも共有されている点（写真－１３）が、この街の魅力として高く評価されていた。特に、「手入れされた庭を歩きながら眺められること」が印象的であり、門の隙間から庭が見えること（写真－１４）や、前庭の工夫により、個人宅の庭が自然に街に溶け込んでいる様子が「街全体の開かれた雰囲気」を生み出していると捉えられていた。

【体験・視覚的な価値】に関する意見は少ないものの、大学生にとって街の魅力を語る上で重要な要素となっている。例えば、狭い路地の先に開いた門の向こうに見える緑（写真－１５）が、視線の抜けを生み出し、景観の面白さを際立たせている点や、曲がりくねった道や水路沿いの小道（写真－１６）が「歩きながら次へ進みたくなる仕掛け」として魅力を感じさせていた。このような視線の変化や道の仕掛けといった要素が、緑豊かな景観と結びつくことで、「歩くことで味わえる魅力」として体験価値が生まれていると考えられる。自然・緑が街の象徴として機能し、実際に歩くことでその心地よさや魅力をより深く実感できる点が、街の魅力を形成していることがわかった。

６．何を「残したい景観」と捉えるのか

これまでの調査と分析を踏まえ、「残したい景観」とは何か、世代を超えて評価される景観の本質について考察する。社会人は、地域の歴史や文化、日常の営み、維持管理の姿勢までも評価の対象としており、長年の経験や記憶と結び付けて景観を評価していた。一方で、大学生は、建築学科の学生であったことも影響するが、過去の暮らしの痕跡や空間的な特異性、造形の面白さに惹かれ、特に「初めて見るもの」「他にないもの」「失われつつあるもの」を魅力と捉えていた。現在の景観に残された痕跡を読み解くことや、街を歩きながら体験的に景観を楽しむ姿勢が特徴的であり、社会人の視点とは異なる新しい景観の楽しみ方を示していた。このように、世代間で着目点は異なるものの、両世代

表－４　大学生の「残したい景観」の例

に共通していたのは、「他の場所では得難い、その土地ならではの風景」に価値を感じていた点である。本調査から、「残したい景観」とは単に美しい風景や歴史的建造物を指すのではなく、そこに積み重ねられた地域の記憶や文化、生活の痕跡を感じさせ、人々が関わり続けることで価値が深まる存在であると考える。

今後は、地域に残された古い建物が現在も維持・管理されている背景にも目を向ける必要がある。たとえば、門の一部を修繕する際に専門の職人を招いて手を加えるなど、日々の暮らしの中で景観を守ろうとする個々の努力や姿勢が垣間見える。そうした営みは、地域の歴史的景観の継承において欠かせないものでありながら、十分に評価されてこなかった側面でもある。

今回の調査で、「よそもの」の視点を通じて、その努力に価値を見出した。今後は、景観そのものの評価にとどまらず、その背景にある地域の努力を適切に評価し、新たな視点を加える必要がある。

〈参考文献〉
1)柴田祐,鳴海邦碩（1998）「自治体による「景観資源ベントリー」の策定状況に関する研究」、第 33 回日本都市計画学会学術研究論文集、p.721-726
2)黒田乃生,羽生冬佳,下村彰男（2002）「写真撮影調査による観光客と住民の景観認識の差異」、第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集、p.961-966、
3)菅原崇史,三宅諭（2005）「盛岡市中心市街地を流れる中津川の景観の特徴」、第 40 回日本都市計画学会学術研究論文集、p.829-834

大阪都心部における横道景観の評価とそのあり方
― 難波・心斎橋・本町のメインストリートに接続する横道を対象として―

大阪公立大学大学院工学研究科　山東　美心
大阪公立大学大学院工学研究科　嘉名　光市
大阪公立大学大学院工学研究科　高木　悠里

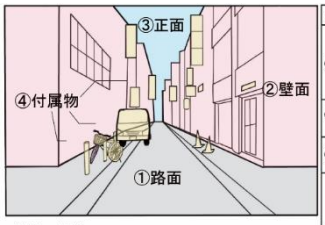
１．はじめに
１－１．研究背景と目的
近年，パブリック空間をウォーカブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地の良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指す取組が盛んである [1]。この実現に向けては，まちなか全体で人々が歩き・滞留したくなる空間を連続させて，まちの回遊性を向上させることが重要とされている [2]。特に街路においては，街路空間を車中心から「人中心」の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使って、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場へと転換していく取組が進められている [3]。

大阪都心部の御堂筋で行われている社会実験「御堂筋チャレンジ」では、歩行者が戎橋筋等に集まり、東西通りや東側に入ったエリア内部では歩行者が少ない箇所が多いという課題が明らかになった [4]。即ち、歩行者が一部のメインストリートに集中し、メインストリートに接続する街路（以下、「横道」(1)）では歩行者通行量が少ない状況であるが、横道への取組は未だ乏しい。以上の問題意識のもと、本研究では、メインストリートから眺める横道の景観を対象に、景観要素の分析と印象評価実験を行い横道景観の特性を解明するとともに、「歩きたい」と感じる横道の景観要素を明らかにする。以上より，横道景観のあり方に関する基礎的知見を得ることを目的とする。

１－２．関連する既往研究と本研究の位置づけ
街路景観に関する研究で街路景観を構成する要素と印象評価との関係を明らかにした研究は多い。個々の景観要素の印象評価に対する寄与について言及した研究 [5]、街路の景観を定量的に分析し客観的に理解しやすい分析を行った研究 [6]、来訪者の観点から地区の特徴を明らかにし街路景観が心理的評価に及ぼす影響を明らかにした研究 [7]等がある。

さらに、本研究に最も関連付けられる研究として、回遊行動に関する街路の景観的誘発要素・景観的抑止要素を印象評価により分析した研究 [8]がある。高彩度の看板と緑と落ち着いた壁面の組み合わせ、低彩度の看板と緑の組み合わせが誘発要因となり、高彩度の看板と単調な壁面の組み合わせや落書きなどが抑止要素となることを示した。本研究では、街路空間のうち特に横道を扱い、その横道の特徴的な景観要素に着目し、景観要素の割合を用いて詳細に分析したうえで、印象評価を行う点に特徴がある。

１－３．横道の空間的特徴（図１）
本研究では、街路景観の中でも「横道」という限定的な空間を扱っているため、横道ならではの横道の空間的特徴について把握し、景観要素の枠組みを決定した。大分類と



大分類	小分類	詳細
①路面	道路	歩道（メインストリート）
		歩道（横道）
		車道（アスファルト）
		車道（タイル・レンガ）
②側面	建築物	ガラスファサード
		隅切り面･メインストリート面
③正面	空	空
	アーケード	アーケード
④付属物	道路占有物	電柱・三角コーン
	道路付属物	ボラード・ガードレール
		信号機・標識・街灯
	広告物	看板
	可動物	自動車
		自転車
	植栽	植栽
	その他	商品のあふれだし

詳細：15 種類

図１　横道の空間的特徴と景観要素

して、①路面、②側面、③正面、④付属物の４つに分類した。これらの分類により景観要素を 15 項目設定し、写真に写る割合を算出し、景観要素とした。

１－４．研究対象地の概要
大阪都心部のうち、歩行者中心の回遊性を高める取り組みが行われている南海難波駅周辺から心斎橋周辺、本町周辺を対象エリアとする。このエリアの骨格を構成する御堂筋（難波西口交差点～久太郎町 3 交差点）と長堀通（新橋交差点～長堀橋交差点）の一部区間に加え、過去の社会実験などで特に通行量が多いことが既知である心斎橋筋商店街と戎橋筋商店街をメインストリートとする。また、これらに接続する横道を研究対象街路とする。

本研究では、観光客が多く賑わう南海難波駅から心斎橋駅までの区間、オフィスビルが多く立ち並ぶ本町駅・長堀橋駅までを含み、多様な景観要素を持つ横道を扱う。

１－５．研究方法
写真分類実験を行い、対象地の横道の地域特性を把握することに加え、印象評価実験において提示写真となる写真を選定する。また、写真に写る景観要素の割合によってそれぞれの街路写真のおおまかな特徴を把握する。

次に、横道が与える心理的印象評価を把握するため、街路写真を用いた SD 法による印象評価実験を実施する。既往研究をもとに設定した 15 項目の基本的な形容詞対 (2) により横道景観の印象評価実験を行う。また研究目的に即して、エリア全体の回遊性の向上さらには「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の観点から分析を行うため、横道の居心地の良さに関連する 4 つの指標と「歩きたい」「好き」という指標を設定し評価する (3)。これらの結果について、まず、基本的な形容詞対による印象評価の結果をもとに因子分析を用いて各街路写真の特性を把握する。次に、各街路写真の因子得点からクラスター分析を行い、対象地の横道景観を分類し、その街路印象パターン（以下、街路印象 PT）を考察する。さらに、対象地での街路印象 PT の分布を把握する。そして、横道景観の印象と、横道の居心地の

良さや「歩きたい」「好き」という指標との関係を分析する。田中ら [9]の既往研究を参考にして、因子分析で得られた 3 因子の因子得点と、横道の居心地の良さに関連する 4 指標、「歩きたい」「好き」の指標の評定平均を被説明変数とし、15 項目の各景観要素の割合を説明変数とし、重回帰分析を行う。

2．横道の景観要素の現況

2－1．街路写真の抽出

街路写真は、メインストリートの歩道部分の中心線と横道の中心線が交わる点から撮影し、視点高さ 150 cm で道路面と水平な状態で 28 mm レンズを用いて撮影し、なるべく自然視野に近い撮影条件で行った。この方法により、83 枚の街路写真を撮影した。工事中の様子など街路の印象が通常時と著しく異なり、評価が正しく行えないと考えられる写真は実験に用いないものとし、それらを除いた 68 枚の街路写真を抽出した。また、この 68 枚の街路写真について、メインストリートと撮影の方角を意味する街路写真番号を付与した。A1～A21（御堂筋から西向きに撮影）、B1～B23（御堂筋から東向きに撮影）、C1～C16（戎橋筋商店街・心斎橋筋商店街から西向きに撮影）、D1～D14（戎橋筋商店街・心斎橋筋商店街から東向きに撮影）、E1～E5（長堀通から北向きに撮影）、F1～F4（長堀通から南向きに撮影）である。

次に、汪ら [7]の既往研究を参考にして、対象地の街路景観のおおよその現況を把握し、景観の骨格や地域特性を捉え、印象評価実験にて使用する街路写真を選定することを意図して写真分類実験を行った。68 枚の写真を被験者に提供し、視覚的類似性に基づいて 10～15 のグループに分けるように指示した。都市系専攻の学生合計 20 名（20～27 歳、男性 14 名、女性 6 名）を被験者として実験を実施した。写真分類実験で 2 枚の写真が同一のグループに分類されたか否かを尺度として、68 枚の街路写真の類似度行列を作成し、Ward 法によるクラスター分析を適用した。（図 2）これにより、対象地の街路景観は、〈オフィス系〉と〈飲食店・店舗系〉に大分類され、さらに小分類の基準によって 20 グループに細分化された。小分類のグループから各グループの特徴を代表していると考えられる写真を 1～2 枚ずつ選定し、印象評価実験で対象とする合計 36 枚の写真を決定した。

2－2．横道の景観要素の構成割合

それぞれの街路写真の視覚的特徴を明確にすることを目的とし、各街路写真に写る景観要素の割合を測定した。取り扱う景観要素は 1-3 で挙げた 15 項目である。測定方法は、撮影した写真を Adobe Photoshop CC 2024 に取り込み、景観要素を目視により分類してトレースを行った（図 3）。景観要素ごとにピクセル数を測定し，全景観要素の総ピクセル数に対する各景観要素のピクセル数の割合を算出し，景観要素の割合とした。各街路写真の景観要素の割合を表 1 に示す。

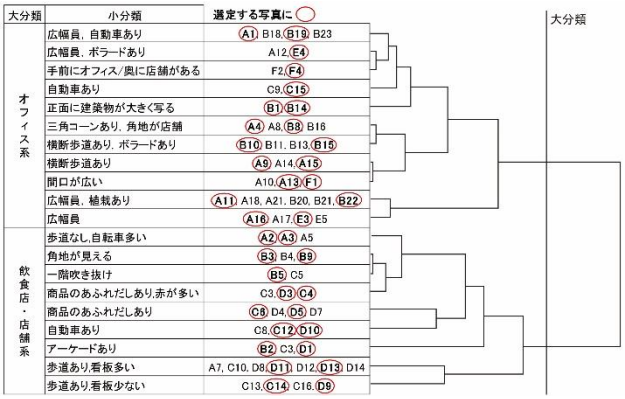


図２　クラスター分析結果

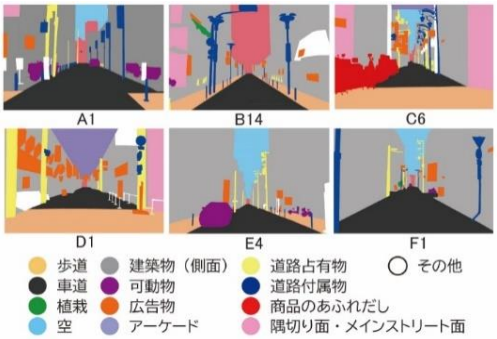


図３　トレース後の街路写真の例

表１　各街路写真の景観要素の割合

街路写真番号	景観要素														
	歩道（メインストリート）	歩道（横道）	車道（アスファルト）	車道（タイル・レンガ）	ガラスファサード	隅切り面・メインストリート面	空	アーケード	道路占有物	道路付属物	看板	自動車	自転車	植栽	商品のあふれだし
A1	4.19	0.00	27.58	0.00	7.77	6.99	5.34	0.00	3.31	5.25	1.69	2.2	2.6	0.52	0.00
A2	0.00	0.00	20.31	11.45	0.51	0.00	2.37	0.00	3.00	9.51	8.72	0.1	1.1	0.00	0.00
A4	0.91	0.00	29.54	0.00	2.50	9.11	3.10	0.00	4.71	4.10	4.60	0.0	0.0	1.04	0.00
A5	0.16	0.00	28.97	0.00	5.47	3.82	4.24	0.00	3.59	3.49	13.59	0.0	2.7	0.07	0.00
A9	0.00	0.00	31.36	0.00	0.00	5.65	4.03	0.00	13.99	4.97	2.11	0.0	0.0	0.68	0.00
A11	0.00	6.02	29.69	0.00	2.66	0.00	6.31	0.00	4.57	3.87	0.74	1.3	0.0	8.29	0.00
A13	0.00	9.16	27.01	0.00	2.42	0.00	5.26	0.00	0.62	1.15	6.50	0.0	0.0	1.50	0.00
A15	7.15	3.11	23.99	0.00	4.43	8.59	3.55	0.00	2.03	3.18	0.54	0.1	0.4	0.00	0.00
A16	0.00	3.08	34.02	0.00	6.10	0.00	7.27	0.00	0.30	0.19	1.07	0.5	0.0	1.90	0.00
B1	1.79	0.00	0.45	10.52	10.48	14.88	1.42	0.50	1.60	2.68	7.30	0.0	0.0	2.19	0.00
B2	0.43	0.00	32.46	0.00	11.80	13.83	0.00	10.02	0.00	1.43	6.25	0.0	1.2	0.11	1.06
B3	1.39	0.00	10.22	4.32	3.64	14.35	2.99	0.56	3.59	1.80	18.58	0.0	0.6	0.00	0.00
B5	1.22	0.00	5.99	8.64	5.34	20.46	6.05	0.53	5.46	1.69	6.96	0.0	0.1	0.00	0.00
B8	2.31	4.77	3.90	7.98	7.49	4.48	4.67	0.00	0.78	5.64	3.67	0.0	1.2	0.00	0.00
B09	1.45	0.00	16.08	0.00	12.27	26.99	5.96	0.82	2.85	2.70	9.26	0.1	0.1	0.00	0.00
B10	1.29	0.00	15.75	0.00	44.88	23.40	4.77	0.75	3.45	1.10	7.71	0.0	0.6	0.00	0.00
B14	1.36	6.21	6.93	6.44	14.06	6.70	0.00	0.00	0.50	6.93	1.28	0.0	0.3	0.64	0.00
B15	0.50	0.00	15.62	0.00	0.60	0.00	5.39	0.73	1.77	4.04	0.64	2.0	0.0	3.06	0.00
B19	0.00	0.00	32.92	0.00	2.19	0.00	5.92	1.32	6.42	0.43	0.99	0.8	0.1	0.58	0.00
B22	0.00	3.64	28.71	0.00	13.27	0.00	8.08	0.51	2.77	0.68	0.00	0.0	0.0	12.42	0.00
C4	17.78	0.00	10.75	0.00	6.49	9.77	2.89	0.00	2.97	0.60	7.05	0.0	0.0	0.04	12.20
C6	20.13	0.00	0.00	7.40	23.45	18.36	2.65	1.24	1.51	2.26	2.41	0.0	0.0	0.00	10.06
C12	0.00	5.09	0.00	24.67	3.94	0.00	8.32	0.00	0.00	7.41	5.14	6.9	0.0	5.06	0.00
C14	0.00	3.47	0.00	20.67	4.98	6.57	0.24	0.00	0.49	3.07	1.62	0.9	0.2	0.00	0.00
C15	0.00	7.70	22.26	0.00	22.92	2.63	2.94	0.00	0.78	1.54	5.26	6.5	0.0	0.00	0.00
D1	21.66	0.00	0.00	7.95	0.89	7.84	0.01	11.17	11.31	1.22	8.03	0.0	0.0	0.00	0.00
D3	11.65	0.00	13.56	0.00	1.15	2.44	0.77	0.00	1.65	0.62	11.36	0.0	0.3	0.00	6.74
D5	7.58	0.00	0.00	10.51	0.92	10.98	5.24	0.00	0.83	4.60	4.69	0.3	0.0	0.03	7.64
D9	0.00	8.98	19.89	0.00	6.68	0.00	5.87	0.00	3.42	3.32	6.64	0.0	3.3	0.00	0.00
D10	0.00	5.82	0.07	23.65	16.90	0.00	5.22	0.00	0.40	7.88	5.27	1.0	0.3	1.66	0.00
D11	9.30	7.55	13.04	0.00	22.75	1.66	5.35	0.00	2.05	3.62	3.36	0.0	0.2	0.00	0.00
D13	3.03	6.56	19.07	0.00	33.43	15.49	4.57	0.00	1.42	1.15	3.24	0.3	0.0	0.08	0.00
E03	0.00	4.40	36.44	0.00	6.60	0.00	6.67	0.00	5.35	0.07	0.30	0.0	0.0	2.87	0.00
E04	0.00	4.87	10.96	0.00	36.55	0.00	9.27	0.00	1.78	0.37	1.57	4.2	0.6	0.00	0.00
F1	0.00	0.00	25.85	0.00	1.23	0.00	5.39	0.00	1.84	5.48	1.41	0.0	0.2	0.11	0.00
F4	0.00	0.18	27.06	0.00	5.37	0.00	4.62	0.00	8.20	5.88	0.25	0.0	0.2	1.03	0.00

３．横道の街路景観の印象評価

３－１．印象評価実験

印象評価実験は抽出した 36 枚の街路写真を用いて、SD 法によるアンケート調査によって実施した。印象評価実験は、客観的で明瞭な結果が得られる被験者を設定することが必要であると考え、都市系専攻の学生 20 名（21 歳～25 歳、男性 14 名、女性 6 名）を被験者として実験を実施した。基本的な 15 項目の形容詞対と「まちなかの居心地の良さを測る指標」としての 4 項目の指標、「歩きたい」「好き」という指標を用いて、合計 21 項目の指標を用いて、それぞれ 7 段階で評価する形式で実施した。実験によって得られた各写真について、基本的な 15 項目の形容詞対の評定平均値を用いて因子分析を行った。なお、最尤法、プロマックス回転による因子分析を適用した。

３－２．街路景観評価結果

因子分析の結果を表 2 に示す。因子分析の結果、3 つの因子が抽出された。（表 2）第 1 因子は、商業の賑わいや生業の活気、文化、生活感、街並みなどから感じる個性や雰囲気を表していると捉え、『界隈性』と解釈した。第２因子は、全体的にまとまった空間が形成され調和がとれている様子を表していると捉え、『空間性』と解釈した。第３因子は、横道空間の領域的な広がりを表していると捉え、『領域性』と解釈した。

３－３．横道の街路印象パターン

3 つの因子について、それぞれの因子得点を算出した。その因子得点から実験に用いた写真 36 枚に対してクラスター分析を行った。[4] ユークリッド平方距離による階層的クラスター分析の Ward 法を用いて、対象地の横道を 5 つの街路印象 PT に分類し、その分布を明らかにした。(図 4)

南海難波駅前～道頓堀までの区間は、無機質型が 7 割以上分布しており、空間性が低い景観が形成されているといえる。また、この区間の東側の特に商店街の横道では、賑わい型も分布している。道頓堀川～心斎橋駅の区間では、現代的街並み型が半数を占めており象徴的街並み型も分布している。さらに、賑わい型が 4 割占めていることから、この区間では、空間性が高い景観の横道と界隈性が高い景観の横道が混ざった街路景観が形成されているといえる。心斎橋駅～本町駅では、現代的街並み型が 9 割弱占めており、空間性が高い景観が統一感を持って形成されているが、一部の横道でiii.雑然型の分布がみられる。また、心斎橋駅～長堀橋駅の区間では、現代的街並み型が広く分布しており、空間性の高い景観が統一感を持って形成されている。

３－４．横道の景観要素と印象評価の関連性

田中ら [9]の既往研究を参考にして、因子分析で得られた 3 つの因子の因子得点と横道の居心地の良さに関連する 4 つの指標と「歩きたい」「好き」という指標の評価指標の評定平均を被説明変数、15 項目の各景観要素の割合を説明変数とし、重回帰分析を行った。

まちなかの居心地の良さを測る指標による評価（安心だ・自由だ・落ち着く・ワクワクする）と嗜好性に関する評価（好き）、「歩きたい」の評価の関連性を EZR のステップワイズ法を用いて重回帰分析によって分析した（表 3）。分析結果から、歩道の横道とアーケード、商品のあふれだしが多くの印象評価項目において有意な正の相関を持つことが分かった。一方、電柱や三角コーンなどの道路占有物や自動車、自転車については多くの印象評価項目において有意な負の相関がみられた。また、「歩きたい」に対して正の影響を与えているのは大きいものから順に、アーケード、歩道の横道、タイル・レンガ舗装の車道であり、負の影響を

表２　因子負荷量と因子間相関

項目		因子			
		第１因子	第２因子	第３因子	共通性
3　派手な－地味な		**1.042**	.022	-.138	.967
2　にぎやかな－さびしい		**1.028**	-.059	-.130	.973
5　印象的な－ありふれた		**.888**	.525	-.224	.778
11　動的な－静的な		**.806**	-.276	.134	.900
13　親しみのある－親しみのない		**.786**	.254	.094	.707
4　複雑な－単純な		**.721**	-.550	.030	.952
10　美しい－美しくない		.147	**.960**	.061	.926
1　統一感のある－統一感のない		-.195	**.834**	-.125	.800
6　調和している－調和していない		-.168	**.793**	-.064	.699
9　立派な－貧相な		.384	**.760**	.049	.668
14　安全な－危険な		.242	**.742**	.302	.756
7　すっきりした－ごちゃごちゃした		-.516	**.706**	-.062	.892
15　開放的な－閉鎖的な		-.281	.055	**.941**	.738
8　明るい－暗い		.242	.086	**.765**	.825
12　奥行きのある－奥行きのない		-.083	-.059	**.362**	.109
因子間相関	第1因子	1.000	-0.141	0.458	
	第2因子	-0.141	1.000	0.088	
	第3因子	0.458	0.088	1.000	

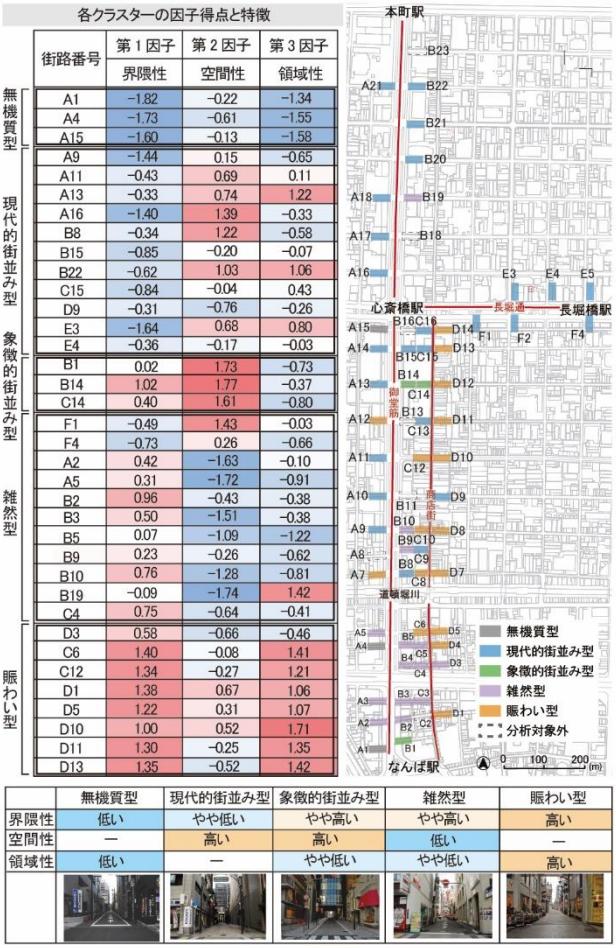


図４　印象評価と街路印象パターン

表３　景観要素と印象評価の関連性

	標準化係数								
	界隈性	空間性	領域性	安心だ	自由だ	落ち着く	ワクワクする	好き	歩きたい
歩道（メインストリート）									
歩道（横道）	.081*		.107*	.103**					.087*
車道（アスファルト）					.035*		−.039**	−.030**	
車道（タイル・レンガ）	.049*		.039*		.059**				.046*
ガラスファサード	.037*				.025*	−.025*			
隅切り面・メインストリート面			−.054*						
空		−.022*	.165*		.120**				
アーケード	.159**		.176**	.124**	.103*		.177**	.139**	.171**
道路占有物							−104*	−.066*	
道路付属物							.130*	−.060*	
看板	.094**	−.130**		−.049*	.066**	−.054**			
自動車					−.130*		−.196**	−.158**	−.215**
自転車			−.430**		−.263*		−.334*	−.290*	−.288*
植栽									
商品のあふれだし	.132**		.105*						
決定係数	.659	.418	.510	.544	.468	.405	.611	.629	.586

＊5%水準で有意　＊＊1%水準で有意

与えているのは大きいものから順に、自転車、自動車であった。また、横道の居心地の良さに関連する４つの指標（「安心だ」「自由だ」「落ち着く」「ワクワクする」）と「好き」の評価は、横道の「歩きたい」の評価とおおよそ相関があるといえるが、「落ち着く」の評価は「歩きたい」と相関が見られなかった。また、特に「歩きたい」の評価と相関が強いのは、「自由だ」や「ワクワクする」であった。

４．まとめ

本研究では、横道が形成する景観の印象評価を行い、横道の景観要素が与える印象について分析を行った。その結果、対象地における５つの印象パターンの分布を把握し、印象評価と各景観要素との関係性を明らかにした。

印象評価と各景観要素の関連性について得られた知見を以下に示す。各因子に対して特に影響の高い景観要素は、アーケード・商品のあふれだし・看板・横道の歩道・空・自転車であった。特に、歩道の横道とアーケード、商品のあふれだしが多くの印象評価項目において正の影響を示している。一方で、自転車と自動車は「歩きたい」の評価にマイナスの影響を与えており、違法な路上駐車や放置自転車などに対して整備を行う必要性が確認できた。また、「歩きたい」に対して正の影響を与えているのは大きいものから順に、アーケード、歩道の横道、タイル・レンガ舗装の車道であり、負の影響を与えているのは大きいものから順に、自転車、自動車であった。これらの結果から、横道の景観誘導においては、先の５種類について十分な検討を行い、整備していくことが有効であると考えられる。

横道の街路印象パターンの分布とその街路印象パターンの特徴と印象評価の結果から、横道の各区間の街路印象パターンの課題に応じた横道の整備案を提案した（図５）。御堂筋では、難波駅から道頓堀川区間において空間性と領域性の向上、界隈性が低い場所での界隈性の向上が課題であるため、アーケードや看板の設置、商品のあふれだしを設置することが効果的である。また、道頓堀川から心斎橋駅区間では界隈性が低い場所での界隈性の向上とさらなる空間性の向上が課題であり、植栽の設置や歩道の整備が効果的である。さらに、心斎橋駅から本町駅・長堀橋駅区間では現代的街並み型が広く分布しており、空間性の高い景観が統一感を持って形成されているが、さらなる空間性の向上や領域性の低い場所で領域性の向上が期待されるため、車道の舗装をアスファルトからタイルやレンガなどに変更することや歩道の整備をすることが効果的である。

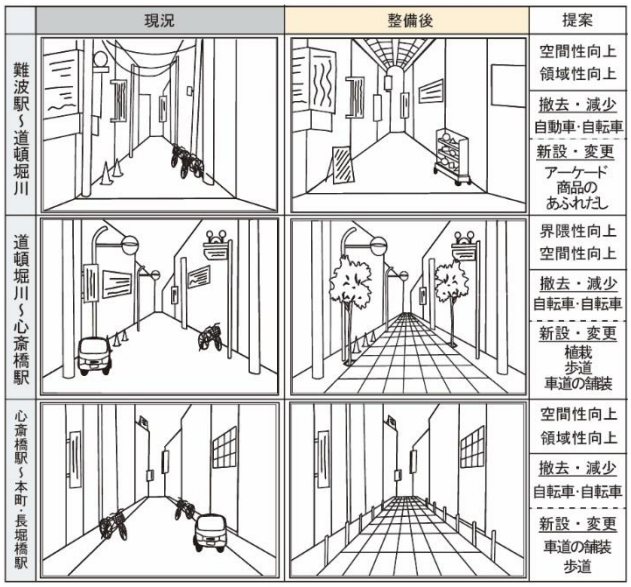


図５　横道の整備案の例

【参考文献】
1) 国土交通省, 「『居心地が良く歩きたくなる まちなかづくり』, https://wwwtb.mlit.go.jp/kyushu/content/000155748.pdf, 2025 年 4 月
2) 国土交通省 都市局 まちづくり推進課, 「居心地が良く歩きたくなるグランドレベルデザイン-事例から学ぶその要素とポイント」, https://www.mlit.go.jp/toshi/file/useful/g-level2.pdf, 2025 年 4 月
3) 国土交通省, 「『居心地が良く歩きたくなる』まちなかづくり～ウォーカブルなまちなかの形成～」, https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html , 2025 年 4 月
4) 大阪市, 「御堂筋チャレンジ 2022 の検証結果」, https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/cmsfiles/contents/0000590/590637/gaiyou3.pdf, 2025 年 4 月
5) 平田 遥久, 嘉名 光市, 高木 悠里 (2023 年)「御堂筋沿道低層部における空間変化に伴う街路景観の印象評価に関する研究」, 日本都市計画学会, 都市計画論文集 Vol. 58 No. 3, pp. 592-1599
6) 鈴木 俊治 (2021 年)「神楽坂の街路・路地における静的・動的景観の調査と分析に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 86 No. 779, pp. 173-183
7) 汪 星伊, 西名 大作, 姜 叡, 劉 娜, 金田一 清香, 水田 丞 (2021 年)「西条酒蔵地区の街路景観における修景操作が心理的評価に及ぼす影響」, 日本建築学会環境系論文集, Vol. 86 No. 781, pp. 215-225
8) 鷹野 史弥, 皆川 沙理奈, 室田 昌子 (2012 年)「商業路地における回遊行動への景観的誘発要素と抑止要素について 渋谷区神宮前3 丁目、4 丁目を対象として」, 都市計画報告集, Vol. 11 No. 4, pp. 172-175
9) 田中 祐暉, 高取 千佳, (2023 年)「『歩いて楽しい指標』を活用した城下町水路景観の評価」, 日本都市計画学会, 都市計画論文集, Vol. 58, pp. 1446-1453
10) 国土交通省, 「まちなかの居心地の良さを測る指標（改訂版 ver.1.1）の概要」, https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001740893.pdf, 2025 年 4 月

芦屋市における遊覧港（マリーナ）計画の歴史的変遷についての考察

武庫川女子大学附属総合ミュージアム　　今井　良広

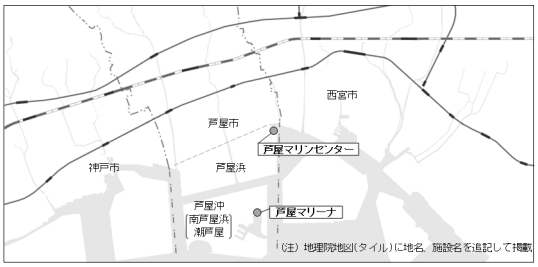
１．はじめに

（１）研究の目的と意義

今日、西宮市、芦屋市の臨海部は大阪湾ベイエリアでも有数の海洋レクリエーション・エリアとして発展しつつある。本論で取り上げる「芦屋マリーナ」と「芦屋マリンセンター（正式名：兵庫県立海洋体育館）」（図－１）は、このエリアの拠点施設としてヨットなどを楽しむ人々で日々賑わいをみせている。

2 つの施設誕生の背景を探っていくと、第 2 次大戦後間もない時期に提唱された遊覧港[1]計画に行き着くことができる。本論は遊覧港計画からマリーナ整備までの構想・計画の変遷（図－４・表－１）を辿り、当初の計画意図がどのように時代とともに変容していったかを明らかにすることを目的としている。

既往文献では、海浜リゾートの成立に関する研究は見受けられるが、マリーナの形成過程に着目した事例研究は見当たらない。また、対象地区である芦屋浜、芦屋沖（現潮芦屋[2]）を対象とした既往研究では、住宅やコミュニティづくりを主題とするものが中心であり、田嶋 [1]を除きマリーナ施設に言及したものはない。これらの点から本論の意義が認められ得る。



図－１　施設位置図

（２）研究の方法

本研究では、兵庫県企業庁が策定した土地利用計画のほか、尼崎・西宮・芦屋港港湾計画、芦屋市の総合計画、都市計画マスタープラン、広報刊行物等の文献調査を行うとともに、企業庁関係者等への取材により一次情報の収集にあたった。以下では、時系列に沿って関連計画における遊覧港･マリーナ整備の理念･方向性の変遷を検証している。

２．遊覧港（マリーナ）整備計画の変遷

（１）遊覧港の指定－「観光施設整備５ヵ年計画」－

第 2 次大戦後、我が国は経済復興に向け、国際観光による外貨獲得をめざし観光事業の振興に乗り出す。そして、我が国の観光事業に関する計画等の審議機関として「観光事業審議会」を 1948（昭和 23）年 7 月内閣に設置する。

同年 10 月に開催された第 1 回審議会では、「観光事業の基本方針」とともに、「観光施設整備 5 ヵ年計画 [2]」を建議し、道路、ホテル、交通機関、港湾等の施設について具体的な整備箇所、経費等を示す。そのなかで遊覧港の早期整備箇所に指定されたのが、東京、神戸の 2 都市であった。

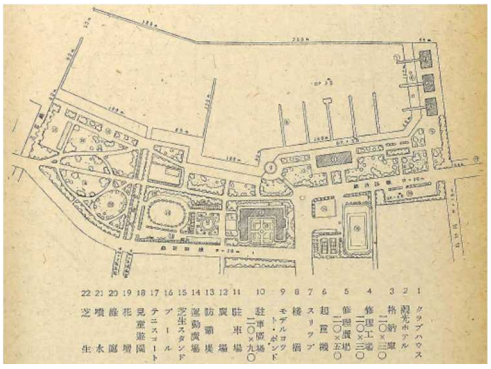
（２）兵庫県における遊覧港候補地の決定

計画での指定を受けて、兵庫県では関係機関による委員会を立ち上げ、立地場所の選定作業にあたり、芦屋市打出浜と武庫郡本庄村（現神戸市東灘区）の 2 か所を候補地に内定する [3]。

その後、県が依頼した港湾協会が中心となって、運輸省第三港湾建設部、観光部、日本ヨット協会、全日本観光連盟、神戸海運局等で構成する「兵庫県ヨットハーバー位置選定委員会」を 1949（昭和 24）年 6 月に設置し 1 ヵ所への絞込みを行う。

検討にあたっては、ヨットハーバーの使命･役割として、①国際的な観光施設とすることと、②レースヨット並びに瀬戸内海を航行するヨットの基地とすることが確認された。また、規模については、8m 型ヨット 50 隻、小型ヨット 400 隻が収容可能なことを条件とした。

検討の結果、最終的に委員会は、本庄村候補地は①将来の神戸港の拡大に伴い商港区、工業港区、自由港区として発展する可能性が高い、②将来の拡張余地が小さい等の理由から、同年 10 月芦屋市打出浜を適地として正式決定する 。この時示された芦屋打出浜のヨットハーバー計画（図－２）は埋立（13 万㎡）を実施し、国際的な施設、広域的な観光施設に相応しい整備を行おうとするものであった [4]。



図－２　芦屋（打出浜）ヨットハーバーの計画図 [4]

（３）芦屋国際文化住宅都市建設計画

候補地決定当時の芦屋市長、猿丸吉左衛門は市政の目標の１つに「明朗観光都市」を掲げ、その実現に向けた重点項目の筆頭に日本有数の国際的なヨットハーバーとしての「打出浜ヨットハーバーの建設指定」を掲げる [5] 。

1951（昭和 26）年 3 月、特別都市建設法の 1 つとして「芦屋国際文化住宅都市建設法 [3]」が公布されると、芦屋市は同法に基づく都市計画において港湾計画を示し、外客誘致の目玉として打出浜ヨットハーバーの整備事業を掲げる。

規模（埋立 9.5 千㎡）は若干小さくなったものの、その事業内容は先の選定委員会の計画案に沿ったものであった [6]。

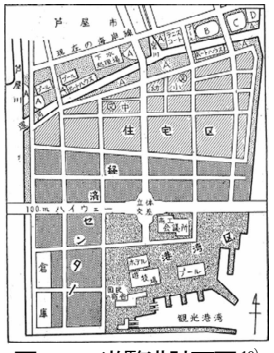
一方、芦屋市では建設地の指定を受けて以降、ヨットハーバー建設の予算措置を陳情してきたが、国において遊覧港の整備予算は、朝鮮戦争の影響等もあって殆ど措置されなかった。国費助成が保留となるなか、1951（昭和 26）年 9 月の市議会で、猿丸市長はヨットハーバー計画の断念を仄めかし、以降計画をめぐる動きは沈静化していく。

（4）芦屋市総合開発計画における遊覧港整備計画

昭和 30 年代になり高度成長期に入ると、港湾の過密化や重工業の発展に伴って、隣接する神戸市、西宮市で海浜埋立計画がうち出される。

そのなかで、芦屋市は周辺都市の臨海埋立に‘対抗’すべく、国際文化住宅都市としての特色を踏まえた埋立（「工場（産業公害）のないみどりの埋め立て地」[7]）計画の立案をめざす。それとともに、これまで棚上げされていたヨットハーバー整備の動きが再燃する。

1961（昭和 36）年、海浜、山地の総合開発に向け、学識者らによる専門家委員会が組織され、市議会でも総合開発調査特別委員会が設置され、検討が始まる [8]。そして、その検討をもとに 1963（昭和 38）年に策定された「芦屋市総合開発計画」[9]では、芦屋市海岸地先（案 1：154.5 万㎡、案 2：285 万㎡）を埋め立て、住宅、商業施設、レクリエーション施設等とともに新たな滞在型観光拠点、国際文化交流拠点として遊覧港を整備する案を示す（図－３）。



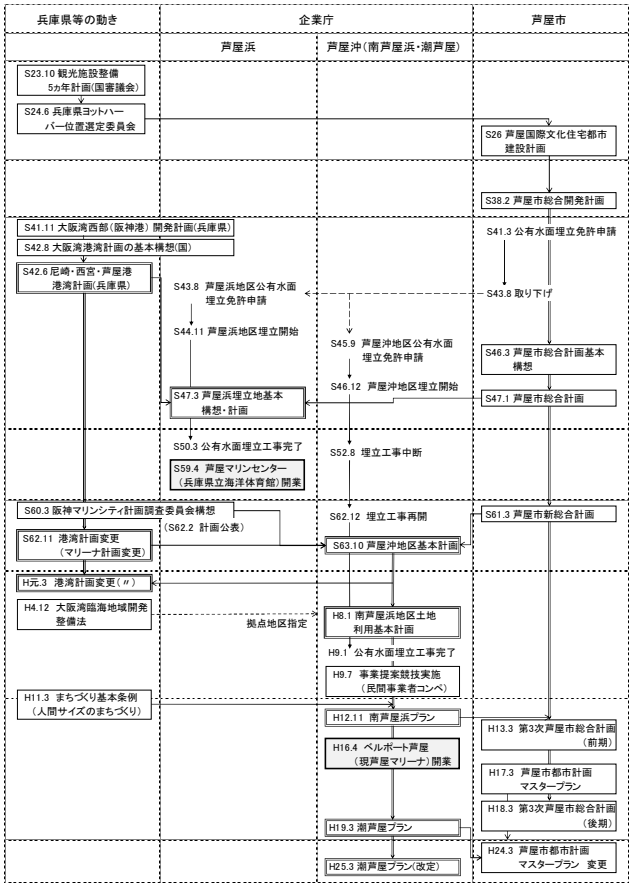
図－３　遊覧港計画図 [10]

それによると、遊覧港の総面積は 40 万㎡ないしは 44 万㎡、うち水域面積は 15 万㎡にのぼり、従来の計画で構想していた遊覧港の規模を大きく上回るものであった。この港湾内に突堤を築き 3 基の桟橋を設け、オリンピックレース用約 50 隻、小型ヨット、モーターボート等約 200 隻を収容し、最大 2,000t 近い船舶の停泊を可能とする計画であった。

施設としては、これまでの計画同様、クラブハウス、格納庫、修理工場、ホテル、プール、テニスコート等の整備が盛り込まれている。さらに、港を起点とするモノレールを敷設し、隣接地に経済流通センターを設置することで、遊覧港であると同時にトレード・マーケティングの場とすることを提案している。

芦屋市では、この構想の実現に向け、1964（昭和 39）年に「芦屋市開発事業本部」を立ち上げ、具体的な海面埋立事業計画案を作成する。そしてその案では、まず既成市街地に続く約 100 万㎡を第 1 期工事として完成させたうえで、遊覧港を第 2 期計画区域の南端に整備する方針を示す。

市では、1966（昭和 41）年、この計画に基づき公有水面埋立の免許申請を兵庫県に提出する（最終的に、県自らが申請主体となることとなり、市は申請を取り下げる）。



図－４　遊覧港（マリーナ）関連計画の変遷

（5）芦屋浜の埋立と芦屋マリンセンターの整備

1967（昭和 42）年「尼崎・西宮・芦屋港港湾計画」[11]が策定され、同計画のもと芦屋港区（芦屋浜、芦屋沖）での 257 万㎡の用地造成が決定する。うち陸側の芦屋浜では 102 万㎡が埋め立てられ、住宅、公園緑地等が整備されることになった。

事業主体の兵庫県企業局（現企業庁）では、芦屋浜の埋立を 1969（昭和 44）年より開始する。1972（昭和 47）年には、埋立地の土地利用を具体化するため、県関係部局や芦屋市との協議のもと「芦屋浜埋立地基本構想・計画」[12]を取りまとめる。同構想・計画では、元々遊覧港の整備が計画されていた打出浜沖の芦屋浜北東端を海浜公園ゾーンに位置づけ、芦屋沖が将来つくられるまでの間、当ゾーンに市民のための海浜レクリエーション施設（ヨットハーバー、宿泊施設、公園、レストラン等）を整備する旨謳う。

その後、海浜公園ゾーンの整備をめぐっては、1980（昭和 55）年頃に兵庫県教育委員会が海洋スポーツセンター構想をうち出す。そして、1981（昭和 56）年兵庫県は施設整備に着手し、1984（昭和 59）年芦屋マリンセンター（写真－１）が開館する。

写真－１ 芦屋マリンセンター

写真はマリンセンター提供

芦屋マリンセンターは、

開館以来今日まで初心者等のヨット・カヌーの体験活動拠点や高校・大学の部活動、社会人クラブの練習拠点、競技大会開催会場として利用されている。1.3 万㎡に及ぶ敷地には、施設、個人・団体の所有するディンギーヨットが 340 艇、カヌーが 300 艇陸上保管されている。

（6）芦屋沖（南芦屋浜・潮芦屋）の埋立と芦屋マリーナの整備

1967（昭和 42）年に策定された「尼崎・西宮・芦屋港港湾計画」により、芦屋沖での 155 万㎡の埋め立てが決定する。うち 144 万㎡が遊覧港を含むレクリエーション用地に指定される。

事業主体である兵庫県企業局は、1971（昭和 46）年より芦屋沖地区の埋立に着手する。しかし、オイルショックの到来による県財政の悪化や住民からの埋立反対運動により、1977（昭和 52）年に工事を中断する（埋立工事の再開は 11 年後の 1987（昭和 62）年になってからであった）。

1983（昭和 58）年、企業庁は芦屋沖開発の再出発に向け、懇談会を発足させ、民間活力を活用した土地利用構想の検討をはじめる[13]。1984（昭和 59）年には 3 セク、民間と「阪神マリンシティ計画調査委員会」を設置し、芦屋沖と隣接する西宮浜のマリーナ計画について一体的な検討を進める。

その検討内容は「阪神マリンシティ計画」として取りまとめられ、1987（昭和 62）年公表される。この段階でマリーナの立地位置は、芦屋沖地区南岸（埋立着工前は西岸）から、西宮浜に面する東岸（現在の位置）に移される。

これらの検討をもとに 1989（昭和 63）年、「芦屋沖地区基本計画」[13] が策定される。同計画では、①国際文化住宅都市・芦屋の新たな展開、②都市生活者のためのウォーターフロントの再生、③マリーナコンプレックスの形成が基本理念に掲げられる。民間マリーナを核として、ウォーターフロントを生かした住宅、文化、海洋性レクリエーション機能を持ち、環境にも配慮した都市をめざすことを謳ったこの計画は、その後の土地利用計画の原点となる。

図－5　芦屋沖地区イメージパース[13]

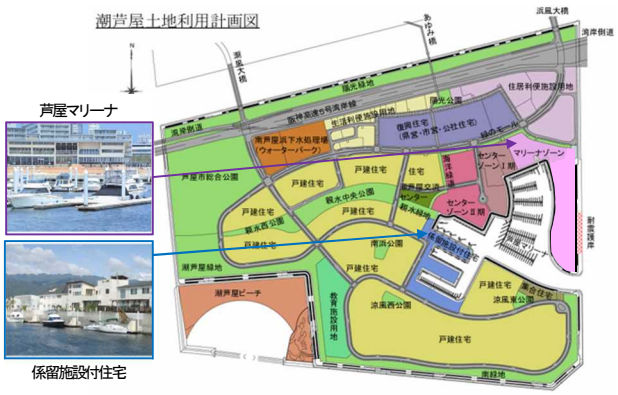
計画策定時の 1980 年代後半はバブル景気の真っ只中にあり、全国各地で豪華なリゾート開発が計画された時期である。同計画でも世界的に著名なマリーナの事例等を踏まえ、グレードの高い、個性的なマリーナの創造をめざそうとする（図－5）。水面囲繞型（囲み型）の変化に富む護岸や特徴的なマリーナ景観、プライベートバース（自家用船舶係留施設）付住宅地の分譲などがこの時提案されている。

同計画と相前後（1987（昭和 62）年、1989（平成元）年）して「尼崎・西宮・芦屋港港湾計画」[14] が改訂され、芦屋沖のマリーナ計画は具体化していく。マリーナを含むレクリエーション用地の面積（37 万㎡）、護岸の形状、施設内容（桟橋、船揚げ場等）が具体的に定められる。

その後、バブル崩壊による事業化の遅れや阪神・淡路大震災の発生による事業環境、住民ニーズの変化等により、計画全体の見直しが必要になり、企業庁は 1996（平成 8）年、「南芦屋浜地区土地利用基本計画[4][15]」を策定する。

同計画では、震災後の住宅需要に応えるため、業務研究用地に位置づけられていた区画の大半が住宅用地に、地区を東西に貫く運河が陸地内水路（のちに親水公園）に変更されるが、マリーナに関しては従来の整備方針を踏襲する。

翌 1997（平成 9）年、埋立工事は完了する。この年マリーナを含む中南部地区の民間開発エリアについて事業提案競技が行われ、事業者グループが決定する。



図－6　潮芦屋土地利用計画図及び写真[16] を筆者一部加工

マリーナ事業は当初事業化が難航したが、新たな事業者が事業グループに加わり企業庁と共同で整備することとなり、2004（平成 16）年、モダンなクラブハウスを擁する芦屋マリーナ（開業時の名称はベルポート芦屋マリーナ）（図－6）が開業する（敷地面積：1.7ha、水域面積：10ha）。

「世界に誇れる日本のマリーナ」を基本コンセプトに掲げた同マリーナでは、会員用バースにおいて国内では初めてとなる全艇シングルバース仕様を採用した。収容隻数は海上係留 165 隻、陸上保管 35 隻の計 200 隻にのぼる。また、全長 100ft クラスの大型艇の艇置利用が可能な全長 82m に及ぶビジター用バースを設けた。マリーナ南西部では、国内初の係留施設付住宅地（25 区画）の分譲を始めた。

2005（平成 17）年に策定された「芦屋市都市計画マスタープラン」[17] では、開業した芦屋マリーナを「市民に開かれたマリーナ」にするとともに、マリーナ周辺への商業・集客施設の整備・誘致により、「阪神間随一のシティーリゾートの形成」を図ることが謳われる。2006（平成 18）年 2 月改訂の「尼崎・西宮・芦屋港港湾計画」[18] では、西宮・芦屋港区を生活空間とし、芦屋沖地区の東側を、マリーナを中心とする交流拠点ゾーンに位置づける。2007（平成 19）

表－1　水域・陸域面積等の変遷

西暦	年号	計画名	水域面積(㎡)	陸域面積(㎡)	収容隻数	桟橋
1949	S24	芦屋(打出浜)ヨット・ハーバー計画	74,000	138,000	8m型ヨット50隻、小型ヨット400隻	5基
1963	S38	芦屋市総合開発計画	150,000	250,000	競技用ヨット約50隻、小型ヨット、モーターボート約200隻	3基
1988	S63	芦屋地区基本計画	136,000	--	クルーザー300隻、モーターボート200隻	--
1989	H元	尼崎・西宮・芦屋港港湾計画ー改訂ー	--	370,000	500隻(計画収容隻数)	112基
1996	H8	南芦屋浜地区土地利用基本計画	--	75,000	500隻	--
（現状）		芦屋マリーナ	107,217	92,000	200隻	39基

*芦屋ヨットハーバー計画の面積は筆者が図面より推計　**港湾計画の陸域面積はマリーナを含むレクリエーション施設用地
***南芦屋浜地区土地利用基本計画及び芦屋マリーナの陸域面積はマリーナ、係留施設付住宅、ホテル部分の面積の合計

年策定の「潮芦屋プラン」[16] では、マリーナのあるまちづくりとして居住者と訪問者の交流の場づくりが謳われる。

その後、実際にマリーナ周辺の施設整備が進むのは、2010年代に入ってからである。商業施設、温浴・健康施設、婚礼施設、交流センター等が相次いで誕生する。2018（平成30）年にはマリーナ隣接地に会員制リゾートホテルも開業する。2024（令和6）年には、マリーナ運営事業者がマリーナに隣接する地区のシンボル的建物（元婚礼式場）と周辺の土地を譲り受ける。これにより、マリーナを核としたまちづくりのさらなる展開が期待されている。

3．まとめ

本論では、芦屋市における遊覧港（マリーナ）整備をめぐる構想・計画の歴史的変遷を関連計画から探ってきた。そこで明らかになったのは、マリーナの整備は海洋スポーツ・レジャーの振興だけでなく、時代ごとに様々な意義・目的をもって進められてきたという事実である。

当初は国際観光の振興が主目的に掲げられていたが、1960年代の高度成長期になると、観光だけでなく、生活環境・ビジネスの側面からもその整備の意義が謳われる。すなわち、それは公害のないアメニティ豊かな環境を形成する空間として、またビジネス・コンベンションの集客手段として位置づけられる。

その後、リゾート・ブームが沸き起こった80年代のバブル期には、世界水準のマリーナ整備による富裕層の誘致が目的となり、90年代の大阪湾ベイエリア再生の動きのなかでは、広域的な海洋レクリエーション拠点としての整備が謳われる。震災後は、人間サイズのまちづくりが志向されるなかで、市民の憩いの場、交流空間であることが強調された。そして、スーパーヨット寄港による経済効果が期待される今日、再び国際観光に目が向けられつつある(5)。

すなわち、芦屋マリーナの整備は、国際、広域、ローカルの各レベルでその意義が謳われてきた。「世界に誇れる日本のマリーナ」であると同時に「市民に開かれたマリーナ」。一見すると相反するかのような2つの目標（世界性と市民性）の達成を掲げたところに、このマリーナの特色がある。国際文化住宅都市に相応しい、世界水準のグレードの高いマリーナ空間・景観を市民と共有することで、まちの価値向上を実現し、ひいては地域への愛着やシビック・プライドの醸成を図ろうとしている。

このマリーナの存在は、芦屋市にとって国際文化住宅都市のシンボル、アイコンであったとみることもできる。マリーナは国際文化住宅都市に込められた様々な理念ー国際性（外客誘致）、文化性（海洋文化）、居住快適性（良好な住環境・親水空間）ーを具現化させる装置としての役割を果たしていたといえよう。それ故に、マリーナは提案から実現までの半世紀の間、社会状況が変化するなかでも一貫して計画に位置づけられ、整備が進められる結果となった。

一方、当初の芦屋（打出浜）ヨットハーバー計画から今日の整備までの共通点としては、多機能を組み込んだ複合マリーナの創造を志向していたことである。今日、潮芦屋地区にはマリーナ周辺にホテルや集客施設がある以外に様々なレクリエーション施設が存在し、地区全体がその基本理念であるマリーナコンプレックス化を実現しつつある。なお、複合マリーナ形成にあたって、当初の計画時より埋立を予定していた点も興味深い事実である。

次いで、芦屋マリンセンターの役割について言及すると、それはディンギーヨットの練習・活動拠点であり、豪華クルーザーの係留地である芦屋マリーナとは対照的な存在である。当初の遊覧港計画で掲げた使命・目的のうち、国際的な観光施設の機能を芦屋マリーナが担うとするならば、芦屋マリンセンターはレースヨットの基地としての役割を果たすものである。2 つの施設があることで、当初計画の使命・目的が達成されている。

今後の研究課題としては、本論で分析できなかったマリーナの計画場所の遷移の要因を探るとともに、計画規模の変遷理由と計画と現状の差異の要因について明らかにしていきたい。

補注

(1) 当時、「遊覧港」という言葉が「ヨットハーバー」、「マリーナ」の訳語であった。本論では、引用文献での記載に従って、遊覧港、ヨットハーバー、マリーナという言葉を使い分けている。
(2) 芦屋沖地区は1989（平成元）年頃に「南芦屋浜」へと名称変更され、2015（平成3）年以降は公募で決定した「潮芦屋」の愛称で呼ばれている。
(3) 同法第1条では「同市を国際文化都市として外国人の居住にも適合するよう建設し、外客の誘致、ことにその定住を図りわが国の文化観光資源の利用開発に資しもって、国際文化の向上と経済復興に寄与すること」をその目的として謳っている。
(4) その後、同計画の内容を基本としつつも、生活者（人間サイズのまちづくり）の視点を強調した「南芦屋浜プラン」が後継計画として策定（2000（平成12）年）される。「南芦屋浜プラン」は、2007（平成19）年、2013（平成25）年に「潮芦屋プラン」[16] に名称を変えて時点修正されている。
(5) 2024（令和6）年改訂の「尼崎・西宮・芦屋港港湾計画」[19]では、近年増加する大型クルーザー（スーパーヨット）等の寄港に対応し、海洋性レクリエーションの発展に寄与することを基本方針に掲げている。

参考・引用文献

1) 田嶋豊（2008）「14170 ベルポート芦屋マリーナ（水辺空間と都市デザイン(1),建築デザイン）」、『建築デザイン発表梗概集』、pp.340-341、日本建築学会
2) 観光事業審議会（1948）『観光事業審議会決定事項に関する報告並びに建議』https://www.digital.archives.go.jp/img/2808124（2025年6月10日）
3) 日本港湾協会（1949）「兵庫県「ヨットハーバー」位置選定調査概要」、『港湾』、26(9)264、pp.26-29、日本港湾協会
4) 兵庫県計画課（1950）「芦屋ヨットハーバー概要」、『公園緑地』、12(2)、p.28、日本公園緑地協会
5) 猿丸吉左衛門（1949）「住みよい、明るい芦屋の再建」、『あしや 第3号』、30(11)264、p.3、芦屋市
6) 内海清（1953）「芦屋国際文化住宅都市」、『観光文化の八都市』、pp.143-178、国際特別都市建設連盟
7) 芦屋市（1964）『広報あしや』、昭和39年8月5日号
8) 芦屋市（1961）『広報あしや』、昭和36年8月5日号
9) 芦屋市（1963）『芦屋市総合開発計画』
10) 芦屋市（1962）『広報あしや』、昭和37年3月5日号
11) 兵庫県（1967）『尼崎・西宮・芦屋港港湾計画資料』
12) 兵庫県企業局（1972）『芦屋浜埋立地基本構想・計画：本編』
13) 兵庫県企業庁（1988）『芦屋沖地区基本計画調査報告書』
14) 兵庫県（1987, 1989）『尼崎・西宮・芦屋港港湾計画書ー改訂ー』
15) 兵庫県企業庁（1996）『南芦屋浜地区土地利用基本計画』
16) 兵庫県企業庁（2007, 2013）『潮芦屋プラン』
17) 芦屋市（2005）『芦屋市都市計画マスタープラン』
18) 兵庫県（2006）『尼崎・西宮・芦屋港港湾計画書ー改訂ー』
19) 兵庫県（2024）『尼崎・西宮・芦屋港港湾計画書ー改訂ー』
20) 兵庫県（2024）『尼崎・西宮・芦屋港港湾計画資料（その一）』
21) 兵庫県企業庁（2016）『兵庫県企業庁五十年史』

2025年度　日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集

講演概要（要旨）

1 市街地再開発事業を用いた再々開発の整備内容と実施プロセスに関する研究

○小笠原楽，嘉名光市，高木悠里

A Study on the Development Content and Implementation Process of Re-redevelopment

○Ogasawara Gaku, Kana Koichi, Takagi Yuri

再々開発，市街地再開発事業，公共施設，実施プロセス

Re-redevelopment, Urban redevelopment project, Public facility, Implementation process

近年、一度再開発が行われた地区での再整備の必要性が急速に高まっており、再々開発は手法の1つとして挙げられる。しかし、施行要件の困難さなどから実施件数は少ない。本研究では、再々開発実施地区を対象に、事業による整備内容と実施プロセスを明らかにした。その結果、用途の見直しや新たな公益施設の導入などを通じて、利便性の向上や高容積型のビルにとどまらない形での都市機能の再更新が図られていることが明らかとなった。また、再々開発は単なる施設の再構築にとどまらず、地域特性に応じた適切な規模での整備と、継続的な運営体制を構築することの重要性を明らかにした。さらに、今後の円滑な再々開発実施のために考えられる提案を示した。

In recent years, the need for redevelopment in areas that have once been redeveloped has rapidly increased, and re-redevelopment is one of the methods. However, due to difficulties in enforcement requirements and other factors, only a small number of redevelopment projects have been implemented. The purpose of this study is to understand the Development Contents and the implementation process in the districts where Re-redevelopment has been implemented. As a result, the following were identified (1) In these districts, urban functions are being renewed in a form that is not that of a high-volume building, through the revision of uses and the introduction of new public utility facilities. (2) In re-redevelopment, it is important not only to simply reconstruct facilities, but also to develop them on an appropriate scale according to regional characteristics and establish a continuous operation system. (3) For smooth implementation of re-redevelopment in the future, it is necessary to enhance support measures and improve laws.

2 都市計画の観点からみたeスポーツ施設における地方創生に向けた取り組み
- 高齢者専用eスポーツ施設を事例に -

○朴延

Initiatives to Regional Revitalization through e-Sports Facilities from the Perspective of Urban Planning
- Case Study of an e-Sports Facility for Seniors -

○PARK YON

都市計画，eスポーツ，地方創生，高齢者専用eスポーツ施設

Urban Planning, e-Sports, Regional Revitalization, e-Sports Facility for Seniors

本研究では、日本のeスポーツ施設全体の把握を行った上で、近年地方創生や交流の目的に活用されている高齢者専用eスポーツ施設の位置づけを明確にした。
その上、日本全体のeスポーツ施設の都市計画的分析を通して用途地域・接近性・複合利用の把握を行った。また官民連携の有無や属性及び利用特性などを把握し、施設利用の特徴について明らかにした。
次に、神戸市に位置する高齢者専用eスポーツ施設における利用者の居住地域と属性を把握し、施設までの距離・移動時間・移動手段から特徴及び接近性について考察を行った。
最後に、高齢者eスポーツ施設における利用者のコミュニティ形成の実態について考察を行った。具体的には、どのような属性が施設に参加したのか、また、元々のコミュニティだけでなく、新しく友人になるケースはあるのかについて把握した。

Japan's e-Sports facilities as a whole are used for a variety of purposes. In particular, e-Sports facilities for seniors are used for regional revitalization and intergenerational exchange. The main goal of this study is to consider how e-Sports facilities can be used to form a community for seniors and link it to regional revitalization.

First, we conducted an urban planning analysis (zoning, accessibility, and mixed use) of e-Sports facilities across Japan to clarify the presence or absence of public-private partnerships, attributes, and usage characteristics of the facilities, as well as the characteristics of facility usage.

Next, we identified the residential areas and attributes of users at an e-Sports facility for seniors located in Kobe City, and considered the characteristics and accessibility of the facility based on the distance, travel time, and means of transportation to the facility.

Finally, we considered what kind of community formation exists among users of e-Sports facilities for seniors. Specifically, we investigated whether there are cases where users make new friends in addition to their original community.

---

3 拡張現実(AR)体験についての考察

- 創造性の刺激とオブジェクト制作のモチベーションの観点から-

○前田蒼太朗，松村茂久

Consideration on AR experiences

- From the perspective of stimulating creativity and motivating object creation -

○Maeda Sotaro, Matsumura Sigehisa

拡張現実，創造性，複合現実，コミュニティ，モチベーション

AR, Creativity, MR, Community, Motivation

本稿では、都市開発における根本的な課題の一つである、持続的に活動を継続していくためのコアメンバーの後継者不足に対し、参加者がオブジェクトを体験し、創造性を刺激され、そして再びオブジェクトを創造するというモデルが可能かどうかを検証するための基礎研究を行った。研究の結果、AR作品を体験することで、そのAR作品と組み合わせた別の作品を創造することで創造性が刺激される可能性があるという結論が得られた。今後は、このモデルを改良し、オブジェクトを体験することで創作意欲が刺激されるかどうかを検討していきたい。

In this paper, we conducted basic research to verify whether a model in which participants experience an object, are stimulated in creativity, and then create an object can be established in response to one of the fundamental issues in urban development: the lack of successors to core members who are required to continue activities in a sustainable manner. As a result of the research, we concluded that experiencing an AR work may stimulate creativity by combining the AR work to create another work. In the future, we would like to improve the model and consider whether experiencing an object will
stimulate motivation to create something.

---

4 既成市街地における敷地整序型土地区画整理事業の運用に関する研究

- 射水市放生津地区および飯塚市飯塚本町東地区を事例として -

○池田怜央，岡井有佳

A Study on the Implementation of Land Readjustment Projects for Plot Reorganization in Built-up Urban Areas

- A Case Study of the Hojyozu District in Imizu Cityand Iizuka-Hommachi East District in Iizuka City -

○Ikeda Reo, Okai Yuka

土地区画整理事業，密集市街地，空き家，射水市，飯塚市

Land readjustment projects, Densely built-up areas, Vacant house, Imizu City, Iizuka City

近年、既成市街地では、建物同士の密集が問題視され、同時に、空き家・空き地の発生によりスポンジ化が発生している。本研究ではその対策として敷地整序型土地区画整理事業に着目し、射水市放生津地区および飯塚市飯塚本町東地区を対象として、事業の経緯から事業後の土地利用までの運用実態を把握とした。

早急な対応が必要となるこれら２地区において、土地区画整理事業における規則の緩和により短期間での事業完了が実現していた。また、他事業・他制度との組み合わせにより事業の効果を高める工夫がみられた。一方で柔軟な区域界の設定によって、狭小で扱いにくい土地が生じる等の課題も明らかとなった。

In recent years, a phenomenon known as ″Hollowed-out City″ has been occurring in existing urban areas, caused by the increase in vacant houses and lots. Simultaneously, the dense clustering of buildings are also problem. This study focuses on the site replotting-type land readjustment project as a countermeasure to this issue in Hojyozu District in Imizu City and Iizuka-Hommachi East District in Iizuka City. The objective is to clarify their implementation process of these projects from the planning phase to post-project land use.
The findings indicate that in these two areas requiring urgent intervention, regulatory flexibility within the land readjustment system led to faster project completion. Additionally, combining the project with other initiatives and systems aimed to enhance effectiveness of these projects. On the other hand, there was a risk that difficult-to-use plots like small or irregular would remain underutilized in the long term.

都市空間に表出するジェンダー問題への課題と対応策に関する考察
5
- スウェーデン・ウメオ市「Gendered Landscape」を対象に -

○久保田夏樹，阿部大輔

A Study on the Gender Issues and Countermeasures in Urban Spaces

- Focusing on ‘Gendered Landscape’ in Umeå, Sweden -

○Kubota Natsuki, Abe Daisuke

ジェンダー平等，スウェーデン・ウメオ市，Gendered Landscape

Gender equality, Umeå, Sweden, Gendered Landscape

本稿は、公共空間の利用におけるジェンダー問題を可視化する取り組みとしてどのような方法が有用かを考察する論文である。本稿では、公共空間の利用におけるジェンダー平等に着目する。先行研究から、実際の都市空間におけるジェンダー問題は、面的に広がる都市の性質、社会におけるジェンダーの権力構造によって発生すると考えられていると整理した。一方で世界的な議論では、空間の設計への着眼にとどまり、都市計画の視点は少ない。スウェーデン・ウメオ市の「Gendered Landscape」は、都市空間にジェンダー問題がどのような形で表出しているかを議論しており、権力構造を可視化する取り組みとして有効であると考えられる。

This study examines effective methods for visualising gender issues in public spaces. This paper focuses on gender equality in the use of public spaces. Based on previous research, we have identified that gender issues in actual urban spaces arise from the spatial nature of cities and the power structures of gender in society. On the other hand, global discussions have focused on the design of spaces, with little consideration of urban planning perspectives. The ‘Gendered Landscape’ initiative in Umeå, Sweden, discusses how gender issues manifest themselves in urban spaces. This approach is considered effective in visualising power structures.

戦後都市開発地区の保全に関する研究
6
- オランダの復興地域遺産を対象に -

○石黒壮真，阿部大輔

Study on Conservation of Postwar Urban Development Districts

- For the heritage of the Reconstruction Area in the Netherlands -

○Ishiguro Soma, Abe Daisuke

近現代建造物，都市計画遺産，戦後遺産，保全政策，

Modern architecture,, Urban planning heritage, Postwar heritage, Preservation policy

本研究は、戦後都市開発地区を後世に継ぐべき遺産として保全活用する先進的な取り組みであるオランダの復興地域遺産を対象に、戦後都市開発地区の保全方策について考察することを目的とした。
復興地域遺産は、保全義務がないことによって凍結保存ではなく、地区の再開発が可能となっている。戦後都市開発地区では保全義務がないことは、住民や企業との合意形成の上でメリットとして捉えることができる。
保全方策としては、建物の特徴的なデザインの保全にとどまっており、都市計画の街区構造やデザインについての保全については触れられていない。また、戦後都市開発地区の遺産的価値の認識が難しいため、認知拡大の取り組みが必要である。

This study aims to examine preservation policies for postwar urban development areas, focusing on the advanced efforts of the Netherlands to preserve and utilize its reconstruction heritage as a legacy for future generations.
Reconstruction heritage is not frozen in time due to the absence of preservation obligations, allowing for redevelopment of the area. The absence of preservation obligations in postwar urban development areas can be seen as an advantage in reaching agreements with residents and businesses.
Current preservation strategies focus solely on preserving the unique designs of buildings, without addressing the preservation of urban planning district structures or designs. Additionally, due to the difficulty in recognizing the heritage value of post-war urban development areas, efforts to raise awareness are necessary.

---

7 「小さな営みの継続的な動員」を通した歴史的町並み保全についての一考察
- 台湾高雄市の眷村跡保全プロジェクト「以住代護」を対象として -

○松本安弘，阿部大輔

A study of the preservation of historic townscapes through the "continuous arrangement of small activities"
- The project “Resident & Reborn in Kaoshiung City, Taiwan”. -

○Matsumoto Yasuhiro, Abe Daisuke

歴史的町並み，保全，高雄市，眷村，小さな営み

Historical townscape, preservation, Kaohsiung city, Militaly Village, Small activities

本研究では、台湾・高雄市の歴史的町並み保全プロジェクト「以住代護」を対象に、町並み保全と並行し、営みの継続的な動員・定着を実践する計画手法を明らかにした。結果として、独立した参加者らを呼び込む歴史的町並み保全においては、計画側が町並み保全に積極的に関与する「介入」と、参加者に自由な活動の余地を残す「放任」の両輪で計画手法を構築する必要がある。また、町並み保全を面的に進めていくために、過去のプログラムや参加者の活動を鑑み、「保全エリアの拡大」や「保全された家屋の継承」の異なる営みの配置を行い、連続した町並みを保ちつつ、保全エリアを拡大していたことが示唆的である。

This study focuses on the historical townscape preservation project "Residence and Reborn" in Kaohsiung, Taiwan, and aims to clarify planning methods that simultaneously promote townscape preservation and the continuous mobilization and settlement of everyday activities. The findings indicate that, in historical townscape preservation efforts that involve attracting independent participants, planning methods need to be constructed through a dual approach: intervention, in which planners actively engage in preservation, and non-intervention, which allows participants freedom in their activities. Furthermore, to advance area-wide townscape preservation, it is suggested that the preservation area can be expanded while maintaining continuity by strategically arranging different types of activities－such as the expansion of preserved areas and the inheritance of preserved houses-based on past programs and participant activities.

---

8 観光地化の進展と地域文脈の変容に関する一考察
- 京都市を対象として -

○川瀬遥奈，阿部大輔

A study on the development of tourist destinations and the transformation of local contexts.
- Kyoto City as a target area -

○Kawase Haruna, Abe Daisuke

地域文脈，観光地化，地域変容，空間機能，社会的機能

Local context, Touristisation, Regional transformation, Spatial function, Social function

近年、土地の歴史や生活文化といった「地域文脈」を踏まえたまちづくりの重要性が議論されているが、観光地化と地域文脈の変容の関係は十分に議論されていない。そこで本稿では、京都市下京区豊園元学区を対象に、観光地化による空間機能(実空間の建築形態や配置、構造)と社会的機能(空間の用途や利用方法)の変容を分析した。その結果、建築形態の更新や観光関連用途への転換が進みつつあり、地域の空間組織が観光地化に伴って質的に再構築されつつあることを明らかにした。また、外観上は歴史的景観が維持されているように見える一方で、その内部では生活機能が徐々に希薄化している実態も示している。

In recent years, the importance of town planning based on the “local context”, such as the history and living culture of the land, has been discussed, but the relationship between the transformation of a place into a tourist destination and the transformation of the local context has not been fully discussed. Therefore, this paper analyses the transformation of spatial functions (architectural form, layout and structure of actual space) and social functions (uses and uses of space) due to the transformation of the area into a tourist destination, targeting the Houen School District in Shimogyo Ward, Kyoto City. The results show that the spatial organisation of the area is being qualitatively reconstructed in line with the transformation of the area into a tourist destination, as building forms are being updated and converted to tourism-related uses. It also shows that, while the historic landscape appears to be maintained externally, the reality is that inside it the functions of daily life are gradually being diluted.

9 歴史的建造物を主体とする修景と市民主導型まちづくりを包括した景観まちづくりに関する研究 - 歴史街道枚方宿地区に着目して -

○太田美咲，阿久井康平

A study on comprehensive landscape planning, considering townscaping centered on historical buildings and citizen-led town planning - Focusing on the Hirakata-syuku on the historical roads -

○Ota Misaki, Akui Kohei

景観まちづくり，歴史的建造物，修景，市民主導型まちづくり，歴史街道

Landscape planning, Historical building, Townscaping, Citizen-led town planning, Historical roads

本研究では、大阪府の6つの歴史街道のまちづくり活動の比較結果から、枚方宿地区を調査対象地に設定した。枚方宿地区において、クロス集計による分析を行い、建築物の特徴や修景事業の実態を明らかにした。また、枚方市の関係部局や地域住民へのヒアリング調査により、展開プロセスと活動主体の人的ネットワークを明らかにし、市民主導型まちづくりの実態を把握した。以上の結果から、枚方宿地区は、持続可能な景観まちづくりの手がかりとなる、先駆的な事例として示すことができた。また、街道特有の線的な連続性のある空間形成やコミュニティ形成による、地域への波及効果が期待できると考えられる。

In this study, based on the comparison of town planning of six historical roads in Osaka Prefecture, the Hirakata-syuku was selected as the target area. In the Hirakata-syuku, the characteristics of buildings and the actual status of building restoration projects were clarified through analysis of related data and field surveys by cross tabulation. In addition, interviews with related departments of Hirakata City and residents were conducted to clarify the development process and the human network of activity entities, and to grasp the actual state of citizen-led town planning. Based on the above results, Hirakata-syuku could be shown as a pioneering case study that provides a clue to sustainable landscape planning. And we can expect various ripple effects on the region through the formation of a space with linear continuity and a community that is unique to the road.

10 歴史的風致形成建造物制度を用いた住宅の保全・活用実態に関する研究

○大田勇樹，岡井有佳

A Study on Preservation and Utilization of residential buildings by the System of the Historical Landscape Buildings

○Ota Yuki, Okai Yuka

歴史まちづくり法，歴史的風致形成建造物，保全，活用，歴史的風致維持向上計画

The Law on the Maintenance and Improvement of Historic Landscape, The Historical Landscape Building System, Preservation, Utilization, the Plans for the Maintenance and Improvement of Historic Landscape

本研究は、歴史まちづくり法に基づく歴史まちづくり計画における歴史的風致形成建造物制度を活用した住宅の保全・活用実態を明らかにするものである。全国の自治体アンケートから、歴史的建造物のうち住宅の指定数が多く、公開、活用のための取組みを実施している白河市・村上市を対象に事例調査を行った。その結果、指定建造物の多くは民間所有であり、住宅は公開、活用の割合が比較的低く、その活用促進には、財政的支援の充実が重要な要素であることが明らかとなった。行政と民間の連携、柔軟な公開方法、手続きの簡素化などが保全・活用に有効であり、特に住宅に対しては、維持管理費の負担軽減策と周知の工夫が重要であると示された。

This study aims to clarify the actual conditions of preservation and utilization of residential buildings designated under the Historical Landscape Building System, as part of the Plans for the Maintenance and Improvement of Historic Landscape. From a nationwide survey of municipalities case studies were conducted in Shirakawa City and Murakami City, which have a lagre number of designated historical buildings that are open to public and are being utilized for residential purpose. The results revealed that most designated buildings are privately owned, and residential buildings tend to have lower rates of public access and utilization. Strengthening financial support was identified as a key factor in promoting their use. Public-private collaboration, flexible approaches to public opening, and the simplification of administrative procedures were found to be effective strategies. In particular, for residential buildings, reducing the burden of maintenance costs and improving awareness of the system are significant for sustainable preservation and utilization.

11 京都府選定文化的景観の保全に関する研究

○池田笙冴，岡井有佳，麻生美希

A Study on the Conservation of Cultural Landscape of Kyoto Prefecture

○Ikeda Sohgo, Okai Yuka, Aso Miki

文化的景観，景観保全，京都府選定文化的景観

Cultural Landscape, Conservation of Landscape, Cultural Landscape of Kyoto Prefecture

2004年の文化財保護法改正時に導入された重要文化的景観（重文景）制度には景観行政団体ではない自治体から選定申出ができず、一部の文化的景観の保全が図れないという課題がある。その補完を目的に京都府は京都府選定文化的景観（府文景）制度を設けた。そこで本研究では府文景10件のうち向日市と和束町を対象に景観保全の担い手に着目して、府文景制度の効果と課題を明らかにした。両市町では住民と自治体が連携し継続的な保全活動を実施しており、地域ブランド化や重要文化的景観制度の補完といった効果が確認された。特に和束町では府文景選定を契機に重文景選定を見据えた保全活動が展開され、本制度が重文景へのステップとしても機能していることが示された。

The Important Cultural Landscape (TICL) system, introduced with the 2004 revision of the Law for the Protection of Cultural Properties, has a limitation: municipalities that are not landscape administration bodies cannot apply for designation, making it difficult to preserve some cultural landscapes. To complement this, Kyoto Prefecture established its own system, the "Cultural Landscape of Kyoto Prefecture" (CLKP). This study focuses on two of the ten CLKP sites, Muko City and Wazuka Town, to clarify the effects and challenges of the system, with an emphasis on the stakeholders responsible for landscape conservation. In both areas, continuous conservation activities are carried out through cooperation between residents and local governments. Positive effects such as regional branding and supplementation of the national system were identified. Especially in Wazuka Town, the CLKP designation triggered conservation efforts aimed at future selection under the TICL system, indicating that the CLKP system functions as a preparatory step toward national designation.

12 指定管理者制度における複数公園の一括管理に関する研究
- 東京都西東京市・八王子市を対象として -

○山本萌音，岡井有佳

A Study on the Collective Management of Multiple Parks under the Designated Administrator System
- Focusing on Nishi-Tokyo City and Hachioji City in Tokyo -

○Yamamoto Mone, Okai Yuka

公園，指定管理者制度，一括管理

Park, Designated administrator system, Collective management

我が国では、公園の老朽化と財政制約を背景に、公園の維持管理において様々な手法が導入されている。しかし、その多くは大規模公園に限られ、中小規模公園では導入が進んでいない。これに対応するため、指定管理者制度を活用し、複数の公園を一括管理する手法が存在する。本研究では、公園の一括管理の事例のうち、中小規模公園の一括管理を行っている西東京市と八王子市の事例を対象に、制度の運用実態や導入による効果や課題を明らかにした。収益性のある公園とともに、収益を期待できない小規模公園を一括管理している実態が明らかとなった。また、イベントなどの自主事業は、収益だけでなく、公園の魅力向上にも貢献していた。

In Japan, the aging of parks and financial constraints have prompted the introduction of various ways in the maintenance and management of parks. However, most of them are limited to large-scale parks, and their introduction has not progressed for small- and medium-scale parks. To cope with this situation, there is a method to collectively manage multiple parks by utilizing a designated administrator system. In this study, among the examples of collective management of parks, we focus on the cases of Nishi-Tokyo City and Hachioji City, where small- and medium-sized parks are collectively managed, to clarify the actual operation of the system, as well as the effects and challenges of its introduction. This revealed that small parks that were not expected to generate revenue are managed collectively along with parks that are more profitable. In addition, voluntary projects such as events contributed not only to revenue but also to improving the attractiveness of the parks.

13 市民緑地制度を活用した民有地の緑化に関する研究

○水野真希，岡井有佳

A study on the privately owned green spaces by utilizing the Citizen Green Space System

○MIZUNO Masaki, OKAI Yuka

緑地，オープンスペース，市民緑地

Green spaces, Open spaces, “Citizen Green Space” (Shimin Ryokuchi)

都市部での緑地・オープンスペースの創出が必要とされる中で、今後は民有緑地の創出・保全を図るとともに、これらを住民の利用に供する緑地として確保していく必要がある。民有緑地の一つに市民緑地が存在するが、近年になって新規整備総数が停滞している状況にある。そこで、本研究では、市民緑地制度の運用実態を把握するとともに、各自治体における制度運用上の効果や課題等を明らかにすることを目的とする。調査より、現行制度は人員面や予算面の問題から実態として積極的に活用されているとは言えないことが把握された。また、各自治体においては、契約期間等の条件を多様化することで、現行制度よりも容易に活用できる制度を運用している実態が把握された。

In recent years, green spaces and open spaces have been needed in urban areas. It’s also becoming important to create and preserve privately owned green spaces and secure them as green spaces for residents. One of them is the “Citizen Green Space” (Shimin Ryokuchi), but the total number has decreased in recent years. This study aims to understand the actual operation of the Citizen Green Space system and to clarify the effects and challenges faced by local governments. From the survey, it was found that the current system is not being actively due to issues related to staffing and budget constraints. In addition, it was found that some local governments are operating more flexible systems that are easier to use than the current one by diversifying conditions such as the contract period.

14 民間主体による河川空間の商業的利活用に関する研究
- 東京都隅田川を対象として -

○樋口玲人，岡井有佳

A Study on the Commercial Utilization of Urban River Spaces by Private Entities
- A Case Study of the Sumida River in Tokyo -

○Higuchi reiji, Okai yuka

都市河川，河川占用許可，水辺再生事業，官民一体事業，エリアマネジメント

Urban River, River Occupancy Permit, Waterfront Revitalization Project, Integrated Public-Private Initiative, Area Based Management

近年、都市部における河川空間は、自然環境の価値の再評価や公共空間としてのニーズの高まりを背景に、民間活力を取り入れた利活用が進んでいる。本研究では、東京都隅田川における北十間川および汐留川周辺を対象に、河川空間の占用制度を活用した民間主体の取組と、それを支える官民連携の実態を明らかにした。
両事例において、行政と民間による明確な役割分担や、占用区域外も含めた面的なまちづくりが展開されていた。また、地域住民との継続的な協議体の形成により、公共性を担保した運用がなされていた。一方で、占用許可の取得には高い公共性や信頼関係が求められるなど、参入のハードルや制度運用上の課題も確認された。

In recent years, urban river spaces have been increasingly utilized by incorporating private-sector initiatives, driven by a renewed recognition of their environmental value and rising demand for their use as public spaces. This study examines the areas surrounding the Kitajikken and Shiodome Rivers along the Sumida River in Tokyo, focusing on private-sector efforts utilizing the river occupancy permit system and the nature of the public-private partnerships that support them.
In both case studies, a clear division of roles between public and private sectors was observed, alongside the development of area-wide urban design that extended beyond the officially designated occupancy zones. In addition, sustained collaboration with local residents through established consultation bodies contributed to maintaining the public interest in operations. However, challenges remain, including the high entry barriers posed by the need for strong public benefit and trustworthiness in order to obtain occupancy permits, as well as issues related to the implementation of the institutional framework.

15 駅前広場における緑地のリノベーションに関する研究
- リノベーション・神戸を対象として -

○早川喬士，武田重昭，松尾薫，加我宏之

A Study on Green Space Renovation in Station Plazas
- Focusing on the “Renovation Kobe” Project -

○Hayakawa Takashi, Takeda Shigeaki, Matsuo Kaoru, Kaga Hiroyuki

駅前広場，リノベーション，神戸市，空間特性，交流空間

Station Plaza, Renovation, Kobe City, Spatial Characteristics, Interaction Space

本研究は，神戸市が進める「リノベーション・神戸」プロジェクトを対象に，駅前広場における緑地の計画・設計のあり方について，プランニング及びデザイン特性の分析を通じて考察した．プランニング特性では，従来の交通空間中心の構成から，交流空間や歩行空間の割合が増加し，人のための空間への転換が図られていることを明らかにした．デザイン特性では，リノベーションによって空間の高質化を実現するためには，駅前広場の内外の結びつきを強める効果や広場内の空間に対する選択性・アクセントを高める効果，空間を彩る効果などを発揮するような，植栽設計を軸とした物的要素の配置が重要であることを示した．

This study examines the planning and design of green spaces in station plazas for the “Renovation Kobe” project being promoted by Kobe City through analysis of planning and design characteristics. In terms of planning characteristics, it was found that the proportion of interaction space and walking space increased from the conventional composition of traffic space, and that a shift to a space for people is being attempted. In terms of design characteristics, the effects produced by the arrangement of physical elements centered on the planting design were shown. Appropriate planting design can strengthen the connection between the inside and outside of the station plaza, enhance the selectivity and accentuation to the space within the plaza, and color the space, thereby elevating the quality of the space.

16 大阪市の街区公園におけるこどもの遊び場に着目した空間特性に関する研究

○今川未伎，天畠華織，阿久井康平

A Study on Spatial Characteristics Focusing on Children’s Playgrounds in Block Parks of Osaka City

○Imagawa Miki, Tembata Kaori, Akui Kohei

街区公園，空間特性，遊び場，あそび満足度，安全満足度

Block parks, Spatial characteristics, Playground, Play satisfaction, Safety satisfaction

私は大阪市における街区公園のうち、物的環境特性から公園分類を行い、各類型から2公園ずつ抽出後、こどもたちに向けてあそびと安全の観点から満足度調査を実施し、街区公園の空間特性と満足度との関係性を明らかにしました。
分析結果から、あそびと安全を担保した今後の街区公園の空間特性において「児童用遊具の充実」「グラウンド面積確保による遊具密度の低減」「公園の立地状況を踏まえた囲繞感の低減」「公園の立地状況や利用状況を踏まえた休憩施設数の検討」が有用である。

This study classified the city parks in Osaka City based on their physical environmental characteristics, and after selecting two parks from each type, I conducted a satisfaction survey for children in terms of play and safety to clarify the relationship between the spatial characteristics of the city parks and their satisfaction.
In terms of spatial characteristics of future city parks that ensure play and safety, it is useful to “enhance children’s play equipment,” “reduce the density of play equipment by securing the ground area,” “reduce the sense of enclosure based on the location of the park,” and “consider the number of rest facilities based on the location and usage of the park.

17 都市公園での行為許可申請を体験するワークショップの申請障壁低減効果

○井下晃介，松本邦彦

Barrier-Reducing Effects of an Experiential Workshop on Urban Park Activity Permit Applications

○Inoshita Kosuke, Matsumoto Kunihiko

都市公園，行為許可申請，実践型ワークショップ

Urban Park, Activity Permit Applications, Practical Workshop

本研究は、都市公園での行為許可申請の増進に着目し、地域住民の行為許可制度の認知経路、実施プロセス上の障壁とワークショップによる解消効果を明らかにすることを目的とした。ワークショップ参加者へのアンケート調査結果から、行為許可制度の認知経路は個人属性によらず多様であることが示された。また、心理的負担として「手続きの不透明さ」、行動的負担として「実施主体の構築」「場所・物資の確保」「行為許諾基準の不明瞭さ」が順に大きいことが示された。また、ワークショップは、行政・経験者との対話や参加者間の協働を通じて、上記の負担を一部解消させる効果があることが示された。

This study aimed to clarify the use of activity permits in urban parks by identifying residents' awareness pathways for the system, key procedural barriers, and the mitigating effects of a workshop. A questionnaire survey was conducted with workshop participants to analyze these factors. The results show that awareness pathways are diverse and independent of personal attributes. ″Unclear procedures″ was identified as the most significant psychological barrier, and the behavioral barriers, in descending order of significance, were ″forming an implementation team,″ ″securing a location and materials,″ and ″unclear permit standards.″ Furthermore, this study showed that the workshop partially alleviated these burdens. This was achieved through direct dialogue with administrators and experienced individuals,as well as through collaborative work among participants.

18 認知症高齢者向け施設への空き家活用の可能性

○橋本匠史，岡井有佳

Potential for utilizing vacant houses as facilities for elderly with dementia

○Hashimoto Takumi, Okai Yuka

空き家活用，地域福祉，認知症高齢者向け施設

Utilization of Vacant house, Community-based welfare, Facilities for elderly people with dementia

近年、日本では人口の高齢化に伴う認知症高齢者の増加が問題視される一方で、空き家の増加も深刻化している。本研究では、空き家と福祉という二つの政策的課題に対応する方策として、空き家を認知症高齢者向け施設に転用した取り組みに着目し、認知症カフェ、認知症対応型通所介護、認知症対応型共同生活介護の3事例における整備経緯や運営実態、地域との関係性を分析した。空き家活用は、初期費用の抑制、家庭的空間の提供、地域住民との交流といった面において認知症ケアに貢献している。一方で、建物の制約などによる低い収益性により、運営には課題が残ることから、積極的な空き家の福祉活用のためには、財政面での支援が不可欠である。

In recent years, Japan has been facing two critical social issues: the increasing number of elderly with dementia due to population aging, and the rapid rise in vacant houses. This study focuses on initiatives that address both policy challenges by repurposing vacant houses into care facilities for elderly people with dementia. Three types of facilities for elderly people with dementia-a cafe, a day-care service, and a group home- were analyzed in terms of their background of facility development, operational characteristics, and relationships with local communities. The findings suggest that utilizing vacant houses can contribute to dementia care by reducing initial costs, offering a familiar, home-like environment, and promoting interaction with local residents. However, operational challenges remain due to low profitability caused by building constraints and other limitations. Financial support is essential to promote the welfare-oriented reuse of vacant houses.

19 家守組織によるリノベーションまちづくり事業に関する研究

○分部　颯太，岡井有佳

Research on Renovation Town Planning Projects by Housekeeper Organizations.

○Wakebe Sota, Okai Yuka

家守組織，リノベーションまちづくり，遊休不動産

Housekeeper Organizations, Renovation Town Planning, Idle Real Estate

近年、日本では少子高齢化の影響によって地方都市における遊休不動産の増加が問題視されている。このような背景の中、遊休不動産をリノベーション手法によって活用し、中心市街地の活性化を図る「リノベーションまちづくり」の考え方が、全国に広がりを見せている。さらに、それを促進する主体として民間組織である「家守組織」の存在が注目されている。そこで本研究では、リノベーションまちづくりを推進しており、家守組織等の民間組織の立ち上げが多い地域に着目し、家守組織の実態及び、リノベまちづくりに必要な要素を明らかにすることで、民間組織の増加による遊休不動産の利活用促進に示唆を与えることを目的とする。

In recent years, the increase in idle real estate in local cities has become an issue in Japan due to the declining birthrate and aging population. Against this backdrop, the concept of 「renovation town planning」 in which idle real estate is utilized through renovation methods to revitalize central city areas, is spreading throughout Japan. In addition, the existence of 「housekeeper organizations」 which are private organizations, is attracting attention as an entity that promotes this concept. The purpose of this study is to clarify the actual state of housekeeper organizations and the elements necessary for renovated town planning, and to provide suggestions for the promotion of the utilization of idle real estate through the increase in the number of private organizations.

放置建築物の発生プロセスに関する研究

20

- 不動産登記簿とインタビュー調査による実態 -

○山下瑠菜，佐久間康富，森友里歌

Research on the generation process of abandoned buildings

- Actual situation based on real estate registry and interview survey -

○Yamashita Runa, Sakuma Yasutomi, Mori Yurika

放置建築物，維持管理，観光史，ホテル，廃墟景観

Abandoned building, Maintenance and management, Tourism studies, Hotel, Ruins landscape

本研究では、近年増加する放置建築物の発生プロセスを明らかにすることを目的に、全国の事例調査と不動産登記簿・インタビュー調査を実施しました。特に中部地方に集中するホテル等14件を対象に、所有者の追跡や登記情報の分析を行い、破産や差押え、所有者不在といった放置に至る要因を明らかにしました。また、事例1では行政が取得・解体に至った経緯を明らかにした上で、事例1と事例8においてアスベストの存在や費用の増大などの解体における課題、費用負担や判断の困難さが所有者側の大きな障壁となっていることを明らかにしました。

In this study, we conducted a nationwide case study and a survey of real estate registries and interviews with the aim of clarifying the process by which abandoned buildings have been increasing in recent years. In particular, we traced the owners of 14 hotels and other properties concentrated in the Chubu region and analyzed registration information to clarify the factors leading to abandonment, such as bankruptcy, foreclosure, and owner absence. In addition, we clarified the circumstances that led to the acquisition and demolition by the government in Case 1. We also clarified the challenges in demolition, such as the presence of asbestos and increased costs in Case 1 and Case 8, and that the cost burden and difficulties in making decisions were major barriers for the owners.

空き家問題の解決に向けた地域内譲渡・寄付モデルの研究

21

- 和歌山県における事例研究 -

○松下誠，小川宏樹

Towards solving the problem of Vacant house Models for Transfer or Donations within the Communi the study

- Case studies in Wakayama Prefecture -

○Matsushita Makoto , Ogawa Hiroki

空き家，空き家バンク，地域内譲渡・寄付モデル

Vacant house, Vacant house detabase, Models for Transfer or Donations within the Community

空き家問題は、日本全国で深刻化しており、地域住民の生活環境に悪影響を与えている。和歌山県においても空き家率は全国平均を大きく上回り、深刻な問題となっている。これらの空き家は既存の空き家バンクや不動産業者による流通が難しいことが考えられる。本研究では、和歌山県における空き家問題に着目し、管理不全空き家の解消に向けた地域内譲渡・寄付モデルの有効性について検証する。本モデルの有効性を検証するため、和歌山市や橋本市で試験的に地域内譲渡・寄付モデルの社会実験を行った。その結果、大きく傾いた住宅や雨漏りがあり管理が行き届いていなかった空き家でも買い手を見つける事ができた。本研究の結果は、地域に根ざした空き家対策の新たな可能性を示すとともに、全国的な空き家問題解決に向けた政策提言の一助となる。

The vacant house problem is becoming more serious across Japan, negatively impacting the living environment of local residents. In Wakayama Prefecture, the vacant house rate significantly exceeds the national average, making it a particularly severe issue. It's thought that many of these vacant houses are difficult to distribute through existing vacant house banks or real estate agents. This research focuses on the vacant house problem in Wakayama Prefecture and investigates the effectiveness of Models for Transfer or Donations within the Community aimed at resolving issues with inadequately managed vacant houses. To verify the model's effectiveness, we conducted social experiments with this Models for Transfer or Donations within the Community in Wakayama City and Hashimoto City. As a result, we were able to find buyers even for vacant houses that were significantly leaning or suffering from rain leaks and poor management. The findings of this research not only demonstrate new possibilities for community-rooted vacant house countermeasures but also contribute to policy recommendations aimed at solving the nationwide vacant house problem.

津波災害を考慮した庁舎新設と庁舎新設後のまちづくりに関する研究

22

- 南海トラフ巨大地震の被害が想定される和歌山県海南市・御坊市・田辺市を対象として -

○小森蒼，高木悠里，小森蒼

A Study on the Construction of New Government Bildings and Community Development after the Construction of New Government Buildings in Consideration of Tsunami Disaster

- Focus on the Kainan, Gobo, and Tanabe Cities at risk of a Nankai Trough Earthquake in Wakayama Prefecture -

○Komori Ao, Takagi Yuri, Kana Koichi

公共施設，南海トラフ巨大地震，事前復興，行政計画，市庁舎

Public facility, Nankai Trough earthquake, Pre-disaster Recovery, Administrative Plan, Government Bildings

本研究は、南海トラフ巨大地震での被害が想定される和歌山県の海南市・御坊市・田辺市を対象として、津波浸水を考慮した庁舎の新設のプロセスと庁舎新設後のまちづくりについて明らかにすることを目的としている。各市へのヒアリング調査により庁舎新設までのプロセスを明らかにするとともに、庁舎新設後のまちづくりについて行政が策定した計画内容及びその他の施策をヒアリング調査及び公開された計画の精読により把握した。その結果、庁舎新設のパターンが異なる3自治体では、庁舎新設後の計画策定の方法や計画内容・中心市街に対する施策に違いが見られた。

The purpose of this study is to clarify the process of constructing new government buildings in consideration of tsunami inundation and urban development after the construction of new government buildings in Kainan, Gobo, and Tanabe cities in Wakayama Prefecture, which are expected to be damaged by the giant Nankai Trough earthquake. The process of building new government buildings was clarified through interview surveys of each city, and the content of plans and other measures formulated by the administration for urban development after building new government buildings were ascertained through interview surveys and close reading of publicly available plans. As a result, the three municipalities with different patterns of new construction of government buildings showed differences in the planning methods, contents of the plans, and measures for the central city after the construction of new government buildings.

立地適正化計画における防災指針の記載内容の特徴と要因に関する研究

23

- 全国291市町村の計画を対象として -

○西村俊里，佐久間康富，森友里歌

Study on the Characteristics and Factors of Disaster Prevention Guidelines in Location Normalization Plan

- Targeting Plans from 291 Municipalities in Japan -

○Nishimura Toshisato, Sakuma Yasutomi, Mori Yurika

立地適正化計画，防災指針，記載内容と要因

Location Normalization Plan, Disaster Prevention Guidelines, Description and factors

本研究では、立地適正化計画における防災指針の記載内容の特徴と要因を明らかにするために、全国291市町村によって作成された防災指針の記載内容を項目ごとに整理・分類し、インタビュー調査を実施した。その結果、防災指針の検討状況にばらつきがあることを明らかにした。その要因について策定の経緯、コンサルタントなどの委託業者の影響、市町村が抱える災害リスクや都市特性と地域性、市町村ごとの防災に対する考え方などであることがわかった。また、府や国に別の計画があることの管理者の違いなどから検討・記載が難しく防災指針の作成に苦慮していることがわかった。

In this study, in order to clarify the characteristics and factors of the content of disaster prevention guidelines in location normalization plans, this study organized and categorized the content of disaster prevention guidelines created by 291 municipalities in Japan and conducted interview surveys.As a result, it became clear that there were discrepancies in the status of disaster prevention guidelines. The factors contributing to this were found to be the circumstances surrounding the formulation of the guidelines, the influence of consultants and other contractors, the disaster risks faced by municipalities, urban characteristics and regional characteristics, and the approach to disaster prevention taken by each municipality. In addition, it became clear that the existence of separate plans at the prefectural and national levels, as well as differences in management, made it difficult to review and document the guidelines, resulting in difficulties in their creation.

24 アンコール遺跡周辺地域の移住と再定住地の環境に関する調査・研究

○川口桃佳，松村茂久

The Study on Migration and Resettlement in the Areas Surrounding the Ankor Monuments

○Kawaguchi Momoka , Matsumura Sigehisa

ルンタエク開発地区，アンコール遺跡群，住居形式，居住環境，

Runta Ek Development Area, Angkokr Archaeological Rark, Housing type, Living environment,

2022年、カンボジア国政府は、アンコール遺跡の保護を目的としてアンコール遺跡群周辺地域に居住する約1万世帯に対し、アンコール遺跡公園外への移住を求めた。アンコール遺跡の保護に向けた政策は、不法居住問題への対応、移住後の支援政策、インフラ整備などの課題を明らかにしている。しかし、人々の生活に焦点を当て、移住後の居住形式や生活環境の変化については未解明な点が多い。本研究では、ヒアリング調査の結果に基づき、ルンタエク・テチョ・セン市ルンタエク開発地区において、移住前後の住居形式や生活環境を比較し、移住が人々の生活にどのような影響を与えているのか、再定住地の現状と課題を明らかにする。

In 2022, the Cambodian government asked approximately 10,000 households living in the area surrounding the Angkor monuments to relocate outside of Angkor Archaeological Park to protect the Ankor ruins. The policy aimed at protecting the Angkor ruins has revealed issues such as how to deal with the problem of illegal settlements, post-relocation support policies, and infrastructure development. However, there are many unsolved questions regarding the housing type and changes in the living environment after relocation, focusing on people's lives. In this study, based on the results of a hearing survey, I compare the housing type and living environment before and after relocation, and clarify the current situation and challenges in Runta Ek Developing Area in Runta Ek Techo Sen City, how the resettlement area is affected by changes in life due to relocation.

25 神戸市の市街化調整区域における開発規制の緩和による移住促進に関する研究

○福本雄大，高木悠里，嘉名光市

A Study on Promoting Migration by the Deregulation of Development in Urbanization Control Area of Kobe City

○Fukumoto Yudai, Takagi Yuri, Kana Koichi

市街化調整区域，開発許可基準の緩和，移住施策，移住促進

Urbanization control area, Deregulation of development, Migration policies, Promoting migration

本研究では、神戸市の市街化調整区域における開発規制の緩和と移住施策の内容と実績から移住の実態を調査した。その結果、開発規制の緩和は各集落の里づくり協議会が定めた方針に従って移住者の生活環境を形成しており、かつ段階的な緩和により農村環境も保全されていることがわかった。その環境下で行政によるハード支援と地域住民によるソフト支援が行われており、特に後者に重点的に取り組んでいる。コーディネーターが移住の窓口となり、起業プログラムが地域に小さい商売を増加させた結果、移住希望者が増加するといったサイクルが形成されつつある。そしてそれを行政が金銭面と規制緩和による環境整備によってサポートする関係が構築されている。

In this study, we investigated the actual situation of migration in urbanization control area of Kobe City through the case study of deregulation of development and migration policies in the city. As a result, it was found that deregulation of development has created the living environment for immigrants in line with the community development policies while preserving the rural environment. In this environment, ″hard support″ by the government and ″soft support″ by local residents are provided and Kobe City is focusing on soft support. A cycle is being formed in which the coordinator serves as an inquiry counter for immigration, and the entrepreneurship program has increased the number of small businesses in the community, resulting in an increase in the number of prospective immigrants. And the government supports this cycle by providing financial support and deregulation of the environment.

26 区間先決め定期券が住宅団地入居者の外出行動と駅周辺の体験に及ぼす影響

○國松勇斗，手塚亮介，鉢窪優太，谷川陸，川﨑　雅史

The Impacts of a Predetermined-Section Season Ticket on Housing-Estate Residents’ Outing Behavior and Station-Area Experiences

○Kunimatsu Yuto, Teduka Ryousuke, Hachikubo Yuta, Tanigawa Riku, Kawasaki Masashi

鉄道定期券，生活の質，支払意思額

Season ticket, Quality of life, Willingness to pay

本研究は、JR西日本による区間先決め定期券（きっかけエリアパス）が、賃貸住宅入居者の外出行動および駅周辺における体験に与える影響を明らかにするものである。分析の結果、本取組が外出頻度の増加や多様な活動を促進し、特定の駅での新たな習慣形成、駅周辺の散策や駅間移動、鉄道利用を介した交流機会の創出など、日常生活における多様な体験拡張の契機となっている可能性が示された。また、有料での継続利用に一定の支持が見られた一方、利用頻度が低い場合は費用対効果に関する懸念も確認され、利用頻度や目的に応じた柔軟な仕組み構築の必要性が示唆された。

This study examines the impact of JR West’s Predetermined-Section Season Ticket (“Kikkake Area Pass”) on the outing behavior of rental housing residents and their experiences in areas around train stations. The analysis indicates that the program encourages more frequent outings and a broader range of activities. It appears to foster the formation of new habits at specific stations, promotes walking in station vicinities and between stations, and facilitates social interactions through railway use, thus enriching daily life. While some participants supported continuing the service on a paid basis, concerns about cost-effectiveness were raised by those with infrequent usage. These findings suggest a more flexible system accommodating varying usage patterns and travel purposes.

27 都市計画的視点から見た住宅供給と人口動向の変化と課題

- 人口減少時代の住宅政策はどうあるべきか -

○山田章子

Changes and issues in housing supply and population trends from an urban planning perspective

- What should housing policy be like in an era of population decline? -

○Yamada Akiko

人口の都市集中と都市圏の縮小，子育て世帯の住宅選択，住宅面積の縮小，駅を中心としたまちづくり，

Concentration of population in cities and shrinking urban areas, Housing choices for families with children, Reduction in housing area, Station-centered urban development,

駅からの距離ごとに世帯数の推移を見ると、駅に近いエリアで世帯数が増加している。人口の都市部への集中と都市圏の縮小が進んでいることがわかる。特に子育て世帯は、駅に近いエリアで増加しており、交通利便性を重視していることがわかる。このようなエリアでは住宅価格が高いために、子育て世帯は子育てに必要な広い住宅を確保できず、少子化の進行と住宅面積の減少という悪循環が生じている。これを解消するには、駅に近いエリアで子育て世帯向けの広い住宅を供給することが必要である。また、生活利便施設を整備するなど、駅を中心とした中心としたまちづくりを進めることが重要である。

Looking at the trend in the number of households by distance from a station, the number of households is increasing in areas closer to stations. This shows that the population is concentrating in urban areas and urban areas are shrinking. In particular, the number of households with children is increasing in areas close to stations, indicating that they place importance on transportation convenience. Because housing prices are high in such areas, households with children are unable to secure the spacious homes they need to raise children, creating a vicious cycle of declining birthrates and decreasing housing area. To resolve this, it is necessary to supply spacious homes for households with children in areas close to stations. It is also important to promote urban development centered around stations, such as by developing facilities to make daily life more convenient.

28 新型コロナウイルス感染症拡散によるパンデミック前後の生活様式の変容とQOLの関係性について

○須磨佳音，　朴秀日

The Impact of Lifestyle Changes Before and After the COVID-19 Pndemic on Quality of Life

○Suma Kanon, Park Suil

新型コロナ感染症，生活の質，生活様式，居場所，多様性

COVID-19, Quality of Life, Lifestyle, Place, Diversity

本研究では、猪原ら3)と朴ら4)が開発したマズローの人間欲求段階を応用した災害時の生活の質（以下QOL：Quality of Life）の構成要素と、生活満足度に起因する石本1)の社会的側面と個人的側面の4つの居場所の分類を参考にし、コロナ禍のパンデミック前後の生活様式の変容に適用してアンケート調査を実施し、QOL増減および調査結果を分析・整理する。得られた結果を踏まえ、再び災難が起きたときに生活満足度を保たれる要素を考察する。最後に、まちづくりや改善施策に検討できる基礎的な知見を探る。

This study references the components of Quality of Life (QOL) during disasters developed by Inohara et al. and Park et al., which are based on Maslow's hierarchy of human needs, as well as the classification of four "places of belonging" – encompassing both social and personal aspects – proposed by Ishimoto, which relate to life satisfaction. Using these frameworks, a questionnaire survey was conducted to examine lifestyle changes before and after the COVID-19 pandemic. The collected data were analyzed and organized to assess fluctuations in QOL. Based on the findings, the study explores the key factors that could help maintain life satisfaction in the event of future disasters.

29 まちなかウォーカブル推進都市における地域課題の特徴と事業展開に向けた一考察

○西村亜乃夢，阿久井康平

A Study on the Characteristics of Regional Issues and Business Development in Walkable Cities

○Anon Nishimura, Akui Kohei

ウォーカブル推進事業，地域課題，コレスポンデンス分析，クラスター分析，生活機能の集約

Walkable Promotion Project, Regional Issues, Correspondence Analysis, Cluster Analysis, Aggregation of Urban Functions

本研究では、令和4年12月時点でまちなかウォーカブル区域を設定・公表している84自治体を対象に、コレスポンデンス分析を用いて地域課題の傾向を把握した。[生活・観光の方向性軸][住環境密度軸][生活サービスの充実度軸]の解釈を基に類型化を行い、さらにk-means法によるクラスター分析を実施した。その結果、対象地域を「観光問題」「まちの安全」「生活機能の集約」「人口問題」「活性化・賑わい」の5クラスターに分類した。特に「生活機能の集約」とウォーカブル推進事業の関係が不明瞭である点に着目し、該当する5事例のうち、先駆的な取り組みがみられ、事後評価報告書が確認できたさいたま市、沼津市、桜井市の3都市を対象に文献調査・ヒアリング調査を実施した。事例分析を通じて実態を明らかにし、応用展開の可能性を検討した。

This study examines 84 municipalities that had designated and publicly announced walkable urban areas as of December 2022. Correspondence analysis was applied to identify trends in regional issues, and a classification framework was developed based on the interpretation of three axes: [Direction of Living and Tourism], [Residential Density], and [Availability of Living Services]. Furthermore, k-means clustering analysis was conducted, categorizing the target areas into five clusters: "Tourism Issues," "Urban Safety," "Consolidation of Living Functions," "Population Issues," and "Revitalization and Vibrancy." Particular attention was given to the unclear relationship between "Consolidation of Living Functions" and the Walkable Promotion Projects. Among the five cases in this category, three cities-Saitama, Numazu, and Sakurai-were selected for case analysis, as they exhibited pioneering initiatives and had publicly available post-evaluation reports. Through literature reviews and interviews, the study clarified their actual conditions and examined the potential for broader application.

30 ポートアイランドの交通利便性に関する研究

○堀切宇宙，朴秀日

An Analysis of Transportation Accessibility in Port Island

○Horikiri Sora, Park Suil

ポートアイランド，交通利便性，人工島，パーソナルモビリティ，都市計画

Port Island, Transportation Accessibility, Artificial Island, Personal Transporter, Urban planning

ポートアイランドの人口減少と低密度化などの持続可能性が懸念されるなかで、まちの交通利便性に関する課題が挙げられる。ポートアイランドにおける交通利便性向上と環境にも配慮したモビリティ導入検討に関する基礎的知見を探ることを目的とし、ポートアイランド内の交通利便性・安全性・快適性の現状や課題などを調査するためにアンケート調査を実施した。その結果、ポートアイランド内では利用者によって交通利便性の程度が異なることに加え、安全性と快適性のいずれもが低下していることが明らかとなった。この結果から、公共交通機関の増設よりも、適材適所で「必要な人が、必要な時間に、必要な場所へ移動する」ための移動手段・パーソナルモビリティ施策の導入が重要であることが明らかになった。

This study addresses transportation accessibility challenges on Port Island, amid concerns over declining population and urban density. The aim is to gain foundational insights for improving local mobility while considering sustainability and environmentally friendly transport options. A questionnaire survey was conducted to evaluate current conditions regarding accessibility, safety, and comfort within the island's transportation systems. Findings indicate that perceptions of accessibility differ by user group, and overall, both safety and comfort levels are deteriorating. The study highlights that rather than expanding conventional public transportation, a more tailored approach is needed-one that enables individuals to travel at the right time and place, based on personal needs. These results suggest the introduction of flexible, demand-responsive personal mobility solutions may offer a more effective and sustainable transportation strategy for Port Island's future.

31 **観光地としての回遊性・魅力向上のための新たなモビリティの導入についての考察**

- 神戸都心におけるウォーカブルエリアの回遊性に向けて -

○竹田颯人，松村茂久

Consideration of the introduction of new forms of mobility to improve the mobility and attractiveness of tourist destinations

- Toward walkable areas in central Kobe -

○Takeda Hayato, Matsumura Shigehisa

モビリティ，観光，回遊性

Mobility, Sightseeing, Migratory

神戸は山と海に囲まれ、エリアごとに異なる街並みを感じられる観光都市です。多くの観光名所がある一方で、各エリアの一体性や連続性が低く、都心部の回遊性が低いといえます。そのため、神戸市も都心部全体の活性化を目指しています。そこで、神戸の回遊性向上の手段の一つとして、新しい公共交通システム「Zippar（ジッパー）」を提案します。

Kobe is a city surrounded by mountains and the sea and is a tourist city where you can feel the different cityscapes in each area. Although there are many tourist attractions, the unity and continuity of each area is low, and it can be said that the mobility of the city center is low. For this reason, Kobe City is also aiming to liven up the entire city center area. Therefore, I propose a new public transportation system called "Zippar" as one of the means to improve mobility in Kobe.

32 **都市利便増進協定を用いた公共空間の管理・運営に関する研究**

- 岡崎市・康生通りの取り組みをケーススタディとして -

○島崎琉佳，岡井有佳

A Study on the Management and Operation of Public Spaces Utilizing the "City Convenience Increase Agreement"

- A case study on Kosei Street in Okazaki City -

○SHIMAKI Ruka, OKAI Yuka

都市利便増進協定，公共空間，都市再生推進法人，公民連携，エリアマネジメント

City Convenience Increase Agreement, Public Spaces, Urban Renewal Corporation, Public Private Partnership, Area-Based Management

2011年に創設された都市利便増進協定により、民間主体による公共空間の維持・管理が促進されている。一方、地方都市においては、エリアマネジメントの担い手確保が課題となっている。本研究では、岡崎市・康生通りを事例に、都市利便増進協定締結者が沿道店舗等の第三者に公共空間の管理・運営を再委託する利点と課題を明らかにする。再委託の利点として、①公共空間の日常管理に関する負担の軽減、②沿道店舗による自由度の高い公共空間の活用が挙げられる。一方で、課題としては、①再委託契約未締結者によるフリーライダー対策、②都市利便増進施設の修繕等を見据えた中長期的な収益構造の確立が挙げられることが明らかになった。

The City Convenience Increase Agreement, established in 2011, has promoted the maintenance and management of public spaces by private entities. However, in provincial cities, securing responsible parties for area-based management remains a challenge. This study focuses on Kosei Street in Okazaki City to clarify the advantages and challenges of re-delegating public space management and operation to third parties, such as roadside shops, by the agreement signatories. The identified advantages of such re-delegation include a reduction in the burden of daily public space maintenance and increased flexibility in how roadside shops utilize public spaces. Conversely, the challenges include addressing free-rider issues involving those who have not entered re-delegation contracts and establishing a sustainable medium- to long-term revenue structure for the maintenance and repair of City Convenience Increase facilities.

33 市民参加が公共空間などの愛着に与える影響に関する一考察
- キセラ川西せせらぎ公園を事例として -

○井口航大，岡井有佳，酒本恭聖

A study on the impact of citizen participation on attachment to public spaces
- A case study of "Kisela Kawanishi Seseragi Park" -

○IGUCHI KODAI, OKAI Yuka, SAKAMOTO Yasumasa

公共空間，サードプレイス，愛着，市民参加，キセラ公園

Public spaces, Third place, Attachment, Citizen participation, Kisera Park

従来より公共施設の築造は、設計や施工が行政によって行われ、このプロセスに市民が関わることは考えられていない。その結果、公共空間を介する市民と行政の関係は、苦情と苦情処理というセパレートの関係になったと考えられる。公共空間は、本来、市民のサードプレイスであるべきで、そのためには、市民と行政のパートナーシップの構築が求められる。
そこで、本論では、公園を築造するにあたり、市民の公園への愛着の醸成を目的として、設計の段階から施工、完成後を通して、一貫した市民参加を導入した「キセラ川西せせらぎ公園」を取り上げた。参加した市民の意識の変化を調査し、市民参加が、公共空間への愛着の醸成に寄与することを明らかにした。

Traditionally, the construction of public facilities has been carried out by the government, with no thought given to the involvement of citizens in this process. As a result, the relationship between citizens and the government through public spaces has become a separate relationship of complaints and complaint handling. Public spaces should essentially be a third place for citizens, and to achieve this, it is necessary to build a partnership between citizens and the government.
In this study, we focus on "Kisela Kawanishi Seseragi Park," where consistent citizen participation was introduced from the design stage to construction and post-completion, with the aim of fostering a sense of attachment to the park among the citizens.The study investigated changes in the awareness of participating citizens, and expressed the view that citizens participation would foster an attachment to public spaces.

34 祭礼コミュニティにおける活動場所の位置関係に関する研究
- 兵庫県芦屋市芦屋だんじり祭りを例に -

○平井壮磨，松村茂久

RESEARCH ON THE POSITIONAL RELATIONSHIP OF ACTIVITY PLACES IN FESTIVAL COMMUNITIES
- A case of the Ashiya Danjiri Festival in Ashiya City, Hyogo Prefecture -

○Hirai Soma, Matsumura Shigehisa

地域コミュニティ，地域活性化，祭礼コミュニティ

Local Community, Regional Revitalization, Festival Community

近年、日本では少子高齢化と人口減少が進行し、コミュニティの衰退が問題となっている。本研究では、兵庫県芦屋市のだんじり集落の立地に着目し、その位置関係と利用頻度を明らかにする。そこから参加者や市民の意見を分析することで、だんじり集落の位置関係や活動場所の違いによる活動のしやすさや認知度を明らかにする。これにより、地方創生、地域社会の活性化、そしてだんじり文化の継承に寄与することを目指す。

Recently, Japan has been in the midst of a declining birthrate, aging population, and population decline, which has led to the problem of community decline. In this study, we focus on the locations of danjiri communities in Ashiya City, Hyogo Prefecture, and clarify their locational relationships and frequency of use. From there, we analyze the opinions of participants and citizens to clarify the ease of activities and recognition due to differences in the locational relationships of danjiri communities and their activity locations. The aim is to contribute to regional revitalization, regional community revitalization, and the inheritance of danjiri culture.

35 伝統産業振興をベースとしたまちづくりにおける外部リソース活用のあり方に関する研究
- 兵庫県丹波篠山市今田町立杭地域を事例として -

○田中玲子，松村茂久

Research on How to Utilize External Resources in Community Development Based on the Progression of Traditional Industries
- In Case of Tachikui Area in Konda Cho Tamba Sasayama City -

○Tanaka Reiko, Matsumura Shigehisa

伝統産業，文化観光施設，外部リソース，内発的発展，

Traditional industries, Cultural tourism facilities, External resources, Endogenous developmen

本稿の目的は、伝統産業振興のために地域住民と外部資源がどのように連携できるかを探ることである。　本研究では、丹波焼の産地である丹波篠山市今田町立杭地区で現在行われている文化観光計画の実態を把握するとともに、外部リソースと地域の連携に関連する先行研究を参照しながら研究を進めた。その結果、地域住民には潜在的な自治力があったものの市町村合併により産業振興のための施策が停滞していたことがわかった。さらに、近年見られる外部資源による新たな視点や人のつながりがきっかけとなって長らく停滞状態にあった伝統産業のまちづくり事業を前進させていることがわかった。

The purpose of this paper is to explore how local residents and external resources can collaborate to promote traditional industries. The study was conducted by assessing the actual situation of the ″cultural tourism plan″ currently in place in the Tachikui district of Konda-cho, Tamba Sasayama City, Tamba, a Tamba pottery production area, and by referring to previous studies related to collaboration between external resources and the local community. As a result, it was found that although local residents had potential autonomy, measures for industrial development had stagnated due to municipal mergers. The study also found that the new perspectives and human linkages with external resources seen in recent years have triggered the advancement of traditional industrial community development projects that had long been in a state of stagnation.

36 被災した伝統産業における地域性に関する研究 - 七尾市田鶴浜町の建具産業を事例として -

〇山本安紋，石原凌河

Research on regional characteristics in traditional industries affected by the disaster - A Case Study of the Joinery Industry in Taturuhama, Nanao City -

〇Yamamoto Amon, Ishihara Ryoga

伝統産業，災害復興，令和6年能登半島地震

Traditional industries, Revitalization from disaster, The 2024 Noto Peninsula earthquake

令和6年能登半島地震では、被災地の産業に多大なる被害を与えた。地域産業は、復興にいて活力あるまちづくりを進める上で貴重な資源となり、行政からの支援が手薄となる自治体においては、なお重要である。
本研究では、国・県指定ではない伝統産業である田鶴浜建具の産業の持続要因を明らかにし、その地域性が被災した地域の復興にどのように貢献しうるのか考察した。
その結果、田鶴浜における建具産業の持続要因が3つ明らかとなった。そして、産業の持続要因に裏付けされた復興のあり方が、復興における地域住民の効力感の醸成につながっていることが示唆された。

The Noto Peninsula Earthquake of 2024 caused tremendous damage to industries in the affected areas. Local industry is a valuable resource for the revitalization and development of a vibrant community, and is even more important in a municipality where government support is limited.
In this study, we identified factors that contribute to the sustainability of the Taturuhama joinery industry, a traditional industry that is not designated by the national or prefectural government, and examined how its regional characteristics could contribute to the revitalization of the affected area.
As a result, three factors were identified that contribute to the sustainability of the joinery industry in Taturuhama. It was also suggested that the way of revitalization supported by the sustainability factors of the industry leads to the development of local residents' sense of efficacy in the revitalization process.

37 移動販売の利用実態と人的交流の変化に関する要因分析

〇成瀬翔紀，伊勢昇

Factor Analysis of Mobile Grocery Store Usage and Changes in Social Interaction

〇Naruse Shoki, Ise Noboru

移動販売，利用頻度，人的交流

Mobile Grocery Store, Shopping Frequency, Social Interaction

近年、日本の地方を中心に「買い物弱者問題」が深刻化している。これを受けて、経済産業省は「買物弱者応援マニュアル」を作成し、移動販売や食料品宅配サービスなど先進的な取り組みを紹介している。しかしながら、買い物支援サービスの需要と社会的便益を適切に評価できる統計モデルは構築されていない。そのため、自治体が買い物支援サービスの必要性を、需要と社会的便益の両面から評価することは困難である。本研究では、買い物支援サービスの一つである移動販売に着目し、上記の課題を解決すべく (1) 移動販売の利用頻度の規定要因、 (2) 移動販売の利用が人的交流に与える影響を定量的に明らかにすることを主たる目的とした。

In recent years, the “problem of vulnerable shoppers” has become more serious, especially in rural areas of Japan. Accordingly, the Ministry of Economy, Trade and Industry (METI) has prepared the “Shopping Accessibility Aid Manual” and introduced advanced initiatives such as mobile grocery stores and food delivery services. However, there are no appropriate statistical models that can evaluate the demand for shopping support services and their social benefits. Consequently, it may be difficult for local governments to evaluate the need for shopping support services from the perspectives of both demand and social benefits. This study focused on mobile grocery stores as one of the shopping support services and aimed to quantitatively clarify (1) the determinants of the frequency of mobile grocery store shopping and (2) the impact of mobile grocery store shopping on social interaction in order to address these issues.

38 コンパクトシティ形成を見据えた転居者の地域コミュニティへの参加に関する考察 - 過去の事例に基づいて -

○松上了慈，西堀泰英

A Study on the Participation of New Residents in Communities for the Formation of Compact Cities - Based on the Past Cases -

○Matsugami Ryoji, Nishihori Yasuhide

コンパクトシティ，地域コミュニティ，転居者，立地適正化計画，コミュニティ形成

Compact City, Community, Newresidents, Location Normalization Plan, Community Building

地域コミュニティの衰退が問題となる中，コンパクトシティ形成に伴う転居者の地域コミュニティへの参加についても考えることが求められる．本研究では，転居者の地域コミュニティへの参加について，過去の市街地整備事業の事例や，立地適正化計画等での言及の有無を調査した．その結果主に以下の知見を得た．1)過去の事例から「場」と「イベント」からなる参加の「きっかけ」等が重要であることを確認した．2)近畿の28市町の立地適正化計画等を調査した結果，転居者の地域コミュニティ参加の言及は確認されなかった．3)居住を誘導する地区においても，過去の事例を踏まえた転入者の地域コミュニティ参加の取り組みが求められることを示した．

As the decline of local communities becomes an issue, it is necessary to consider the participation in local communities of new residents as a result of the formation of compact cities. In this study, we conducted a literature review on the participation of new residents in the community. Past cases of urban development projects and whether or not they are mentioned in Location Normalization Plan (LNP) and other documents were investigated. The main findings of this study are as follows. 1) We confirmed the importance of triggers for participation, which consist of places and events, based on past cases. 2) As a result of a investigation to the LNP of the 28 municipalities in Kinki Region, no mention of community participation for new residents was found. 3) We showed that in the residence attraction area, it is necessary to promote the participation of new residents in the community based on past cases.

39 戎橋筋商店街における店舗構成と商店街振興の取り組みの変遷に関する研究

○藤田佳太，高木悠里，嘉名光市

A Study on Transition in Store Composition and Shopping District Promotion Efforts in the Ebisubashi-Suji-Shopping Street

○Fujita Kanata, Takagi Yuri, Kana Koichi

商店街，店舗構成，商店街振興，店舗ファサード

Shoppinng street, Store conmposition, Promotion of shopping street, Store façade

近年、都市中心部や商業地において、均質化などが課題となっている。そのなかで都心の繁華街にある戎橋筋商店街は魅力の発展・継承の取り組みを行ってきた。本研究では、戎橋筋商店街を対象として、その周辺環境の変化、店舗構成変遷、商店街の取り組み内容について調査し、戎橋筋商店街の歴史的な変遷と今後の展望について考察を行った。結果として周辺環境は激変しており、店舗も多くが入れ替わり、外観も変化していたが、業種構成はほとんど変化していなかった。これまでの取り組みがブランド維持につながったと考えられる。今後はさらに店舗のガバナンスが困難になることから、さらなる地家主との関係構築が重要であると考えられる。

In recent years, homogenization has become an issue in urban centers and commercial areas. In this context, the Ebisubashi-suji shopping street in the downtown area has been working to develop and pass on its charms. This study examines the historical evolution of the Ebisubashi-Suji Shopping street and its future prospects. As a result, the surrounding environment has changed drastically, many of the stores have been replaced, and the appearance of the area has changed, but the composition of business types has hardly changed. It is believed that the efforts to date have helped maintain the brand. As governance of the stores will become even more difficult in the future, it will be important to further build relationships with landlords.

40 Deep Learningを用いた緑景観評価システムの構築

○山森千紗，松尾薫，加我宏之，武田重昭

Building a green landscape evaluation system using deep learning

○Yamamori Chisa, Matsuo Kaoru, Kaga Hiroyuki, Takeda Shigeaki

緑視率，緑の構図，深層学習，画像分類，景観評価

Green View Index (GVI), Green composition, Deep learning, Image classification, Landscape evaluation

人間が景観に対して持つ印象は緑視率だけでなく、緑の構図も影響すると考えられる。緑視率はAIを用いて自動算出できる一方で、緑の構図は手作業で分類していた。そこでまずVGG16とResNet50の2種類のCNNによるDeep Learningを用いて、緑の構図を自動分類するモデルを構築した。その結果、VGG16を用いたものが最も高精度となった。次に緑視率と緑の構図が人間の印象に与える影響を明らかにするため、被験者による景観評価実験を実施した。その結果、緑視率18%以上で中央型か両側型だと評価が高くなった。これらの結果より画像の緑景観に対する評価を把握できる緑景観評価システムを構築する基礎的な知見が得られた。

Human impressions of landscapes are considered to be influenced not only by the Green View Index (GVI), but also by the composition of greenery. While GVI can be automatically calculated using AI, green composition has been classified manually. In this study, we developed a model to automatically classify green composition using deep learning with two types of CNNs, VGG16 and ResNet50. The results showed that the model based on VGG16 achieved the highest classification accuracy. Additionally, to clarify the effects of GVI and green composition on human impressions, we conducted a visual evaluation experiment with human participants. The results showed that images with a GVI of 18% or more and greenery positioned in the center or on both sides of the image received higher evaluations. These findings provide fundamental insights for developing a green landscape evaluation system capable of estimating impressions based on image features.

41 伊賀市民からみた伊賀上野城の象徴性の研究

○吉田瑞希，服部系統

A Study of the Symbolism of Iga-Ueno Castle from the held by Iga Citizens

○Yoshida Mizuki, Hattori Keiro

伊賀上野城，象徴性，場所のアイデンティティ

Iga-Ueno castle, Synbolism, Place Iedntity

城は文化遺産であるばかりでなく、例えば西村などが指摘する様に都市のシンボルである。このような城において、文化遺産や観光などを含めた複数の価値の存在によって、その価値対立による管理・整備の問題が生じている。こうした管理・整備の問題について、主権者で利用者でもある市民による評価を基に方向性が定められるべきである。本研究では伊賀上野城について市民が認識する象徴性を明らかにすることを目的に、伊賀市民を対象としてアンケートを行い、先行研究との比較から一般的な伊賀市民にとっての伊賀上野城の位置づけを明らかにした。

Castles are not only cultural heritage, but also symbols of the city, as Nishimura and others have pointed out. The existence of multiple values for castles, including cultural heritage and tourism, has led to management and maintenance problems due to value conflicts. The direction of these management and maintenance issues should be determined based on evaluations by the citizens, who are the sovereign owners and users of the castle. In this study, we conducted a questionnaire survey of Iga citizens to clarify the symbolism of Iga-Ueno Castle as perceived by the citizens of Iga, and compared it with previous studies to clarify the position of Iga-Ueno Castle for the general public.

42 よそものから見た「残したい景観」の世代間比較に関する研究
- 交野市の旧市街地私部地区を対象に -

○福井優音，岡絵理子

A Study on Intergenerational Comparison of “Landscape to be Preserved” from the Perspective of Strangers
- For the old urban private district of Katano City -

○Fukui Yune, Oka Eriko

残したい景観，歴史的景観，世代間比較，交野市私部

Landscape to be preserved, Historic Landscape, Intergenerational Comparisons, Kisabe, Katano City

近年、地域の魅力や愛着を生み出すために、歴史的景観の評価が重要視されている。これまでは、建物そのものの歴史的価値を基準に評価する考え方が一般的だったが、集落の「空間のつくり」そのものが歴史的景観を生み出していることがある。しかし、建て替えや法規制により、こうした空間構造は失われやすく、再現できない貴重な要素である。本研究は、このような「空間構造としての歴史的景観」に注目し、私部城跡や北田家住宅など、歴史的な町並みや貴重な景観が残っている地区である交野市私部旧市街地を対象に、「残したい景観」を地域外から訪れた社会人と大学生がどう評価するのかを比較し、外部者だからこそ気づく魅力や特徴を明らかにすることを目的とする。

In recent years, the evaluation of historical landscapes has become important in order to create local appeal and affection. Until now, the general approach was to evaluate the historical value of the buildings themselves, but sometimes the ″spatial structure″ of a settlement itself can create a historical landscape. However, this spatial structure is easily lost due to reconstruction or legal regulations, and is a valuable element that cannot be reproduced. This study focuses on such ″historical landscapes as spatial structures″ and aims to compare how working adults and university students visiting from outside the region evaluate the ″landscape that we want to preserve″ in the old town of Kisabe in Katano City, an area where historical townscapes and valuable landscapes remain, such as the Kisabe Castle ruins and the Kitada family residence, and to clarify the appeal and characteristics that only outsiders can notice.

大阪都心部における横道景観の評価とそのあり方

43

- 難波・心斎橋・本町のメインストリートに接続する横道を対象として -

○山東美心，高木悠里，嘉名光市

A Study on the Impression Evaluation of Streetscape on Streets Adjacent to Main Streets in Central Osaka

- A Case of Namba, Shinsaibashi, Honmachi -

○Sando Mimi, Takagi Yuri, Kana Koichi

横道，歩道，景観印象評価

Streets adjacent to main streets, Sidewalk space, Scene impression evaluation

近年、回遊性向上のための取り組みが大阪の都心部で行われている。しかしながら、その対象はメインストリートが中心であり、それらに接続する街路である横道への取り組みは乏しい。そこで、本研究では、景観要素と景観印象評価の関係を分析し、横道が形成する景観の特徴を明らかにする。写真に写る景観要素の構成割合と景観印象評価の結果を用いた重回帰分析の結果、横道における景観要素と景観印象評価の関係には明確な傾向があることが示された。また、対象地における5つの景観パターンを抽出し、その分布を明らかにした。それらの結果から、対象地においてどのような景観整備が有効であるかの提案を行った。

In recent years, efforts to improve circulation have been made in central Osaka. However, the focus of these efforts has been mainly on main streets, and efforts for streets adjacent to main streets have been scarce. Therefore, this study analyzes the relationship between landscape elements and landscape impression evaluation, and clarifies the characteristics of the landscape formed by streets adjacent to main streets. The results of multiple regression analysis using the results of landscape impression ratings indicate that there is a clear trend in the relationship between landscape elements and landscape impression ratings on streets. In addition, five landscape patterns were extracted and their distribution was clarified. Based on these results, we proposed what kind of landscape improvement would be effective in the subject area.

44 芦屋市における遊覧港（マリーナ）計画の歴史的変遷についての考察

○今井良広

A Study on the Historical Transition of the Recreational Port (Marina) Plan in Ashiya City

○IMAI YOSHIHIRO

マリーナ，臨海埋立開発，国際文化観光都市

Marina, Seaside Reclamation Development, International Cultural Residential City

本研究では、芦屋市における遊覧港（マリーナ）整備に関連する構想・計画の変遷を検証し、当初の計画意図がどのように時代とともに変容していったかを探った。その結果、マリーナ整備が海洋レクリエーションの振興だけでなく、国際観光、アメニティの改善、ビジネスの発展など様々な目的をもって推進されてきたことが明らかになった。また、国際、広域、ローカルの各レベルで整備の意義が唱えられてきたことも判明した。そして、マリーナの存在が「国際文化住宅都市」のシンボルとしての役割を果たしてきたと結論づけた。他方、当初の計画から今日の整備までの共通点として、多機能を組み込んだ複合マリーナの整備を志向していたことを指摘した。

This study examined the evolution of the concept and plans related to the development of a recreational port (marina) in Ashiya City, and explored how the original intent of the plan has changed over time. As a result, it became clear that the marina development has been promoted not only for the promotion of marine recreation, but also for various other purposes, such as the promotion of international tourism, improvement of amenities, and business development. It was also found that the significance of marina development has been advocated in each of the international, regional, and local levels. It was concluded that the marina has played a role as a symbol of the "International Cultural Residential City". On the other hand, it was pointed out that a common point from the initial planning to the current development was the intention to develop a marina complex that incorporates multi-functions.

2025 年度　関西支部研究発表委員会

委員長	清水	裕子	（畿　央　大　学）
副委員長	中野	光治	（㈱地域未来研究所）
副委員長	阿久井	康平	（大阪公立大学）
委　員	青木	嵩	（大　阪　大　学）
委　員	蔵所	泰剛	（大　阪　市）
委　員	杉中	瑞季	（京　都　大　学）
委　員	高木	悠里	（大阪公立大学）
委　員	高山	宇宙	（大阪産業大学）
委　員	谷田	公宏	（大　阪　府）
委　員	福本	優	（兵庫県立人と自然の博物館）
委　員	松尾	薫	（大阪公立大学）
委　員	山本	崇裕	（パシフィックコンサルタンツ㈱）

2025 年度 日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集

発　　行　2025 年 7 月 27 日
編 集 者　日本都市計画学会関西支部研究発表委員会
発 行 者　公益社団法人 日本都市計画学会関西支部
〒600-8007
京都市下京区立売西町 82 京都恒和ビル
(株)地域計画建築研究所 内
TEL　075-708-6191　FAX　075-256-1764
E-mail: office@cpij-kansai.jp