

令和元年度 都市計画実務発表会

令和元年 9月27日(金)
日本大学理工学部 駿河台キャンパス 1号館 6F
CST ホール



The City Planning Institute of Japan

公益社団法人
日本都市計画学会

TEL:03-3261-5407 FAX:03-3261-1874



Planning Consultants Association of Japan

一般社団法人
都市計画コンサルタント協会

TEL:03-3261-6058 FAX:03-3261-5082

E-Mail:info@toshicon.or.jp

令和元年度 都市計画実務発表 次 第

開場 (13 : 00)

開会 (13 : 30)

1. 開会のあいさつ
2. 開催趣旨・発表説明
3. 講演・報告

○社会活動「都市計画業務のあり方検討部会」報告 (13 : 40～14 : 00)

○日本都市計画学会と都市プランナーとの研究交流活動と東京 2020 オリンピック・パラリンピックにおける TDM について (14 : 00～14 : 35)

4. 実務発表 (14 : 45～17 : 30)

○第一セッション (14 : 45～16 : 15)

○第二セッション (16 : 25～17 : 30)

休憩 (17 : 30～17 : 35)

5. 表彰
6. 閉会のあいさつ

閉会 (17 : 45)

交流会 (18 : 00～19 : 00) ※希望者のみ (会場 : タワー・スコラ 1 階 カフェ)

— 目 次 —

【第一セッション】

番号	発表内容のタイトル	所属	氏 名	ページ
1	山間部狭あい道路における時間帯別一方通行社会実験	玉野総合コンサルタント株式会社	◎佐多 孝徳 溝下 重成 倉原 謙介	1-4
2	法 34 条 12 号に基づく特別指定区域指定に関する知見と、持続可能なまちづくりに向けた土地利用調整手法への見解	株式会社ウエスコ	池本 悠華	5-8
3	都市部における「空き家予備軍」の特性把握～東京都調布市の空き家等対策の取組事例～	株式会社パスコ	大山 哲也	9-12
4	生駒市における空き家流通促進プラットフォームの検討	(株) 地域計画建築研究所	◎坂井 信行 嶋崎 雅嘉 橋本 晋輔 中井 翔太	13-16

【第二セッション】

番号	発表内容のタイトル	所属	氏 名	ページ
5	観光地における利用者視点を加えた施設評価指標の構築と異業種協働による施設整備計画の検討について	株式会社日本設計 株式会社博報堂	◎中山 佳子 深谷 信介	17-20
6	県民が主体的に活動したくなる魅力的な公園づくり～東三河ふるさと公園における県民協働支援業務～	株式会社オオバ	櫻井 彩香	21-24
7	10 の聖地が教えてくれた 都市の『聖地』づくりの極意（都市計画コンサルタント協会・まちづくり技術交流部会関西の取り組み）	株式会社安井建築設計事務所	杉野 卓史	25-28

※共同発表については◎が発表者

山間部狭あい道路における時間帯別一方通行社会実験

玉野総合コンサルタント株式会社 まちづくり推進部まちづくり企画課・担当課長 佐多孝徳
玉野総合コンサルタント株式会社 福岡支店技術部都市整備課・係長 溝下重成
玉野総合コンサルタント株式会社 福岡支店技術部都市整備課・主任 倉原謙介

【発表概要】

本研究は、宮崎県綾町と小林市を結ぶ県道宮崎須木線の山間部・狭幅員区間を周遊観光ルートとして活用する可能性を検討するために実施した一方通行規制の社会実験について、交通、観光、運営の視点から影響と効果を調査・検討したものである。

その結果、交通面では走行の安全性・快適性が向上することや両市町を周遊する交通行動を促すことが確認できたが、通過時間や交通量には大きな変化はみられなかった。観光面では、周遊観光ルートとして外国人観光客のニーズに合致する点があること、社会実験中に実施した着地型イベントの運営に参加した地域住民は今回の取り組みを好意的に捉えており継続的な実施が期待できることを確認した。さらに、運営について大きな問題はなかったものの、広域的な広報に課題があったことを確認した。

1. はじめに

公共交通機関のない地域間での広域的観光のためには周遊できる広幅員の道路は不可欠であるが、わが国の道路改良率が約6割(国土交通省:道路統計年報 2017)の現状を踏まえると、既存ストックを上手く活用する視点が重要となろう。

宮崎県道宮崎須木線は宮崎市を起点とし、国富町と綾町を経由して小林市に至る宮崎県を東西に結ぶ路線である(図1参照)。この内、綾町と小林市須木区間において市街地部は片側1車線で整備されているが、山間部の約16.5kmは対面通行の狭小幅員区間(幅員5.5m以下の区間が約95%)であり、普通車同士の離合も困難な状況にある。

この区間の両端には観光施設(綾町側に年間来場者数15万人の「綾照葉大吊橋」、小林市須木側に年間来場者数3.6万人の「すきむらんど」)があり、沿線は「綾ユネスコエコパーク」の緩衝地域を含む自然環境に富んだ特性を有するものの、道路利用者は国有林管理者や猟友会、工事関係者が主であり、12時間交通量は70台未満(平成29年度調査)と少ない。

小林市と綾町では、通過型観光から地域の資源を活かした滞在型観光への転換を目指し、様々な取り組みを各々で進めているが、前述のような道路状況のため宮崎須木線を周遊観光ルートとして活用し、両市町が連携したイベントや観光ツアー等は図られてこなかった。

しかし、仮に抜本的な道路整備を行うことなく県道宮崎須木線を周遊観光ルートとして活用できれば、両市町の観光資源を組み合わせた周遊観光を促進することが可能となる。そこで、小林・綾地区広域観光協議会は前述の16.5km区間を午前(綾町→須木)、午後(綾町←須木)で一方通行にして、これと地域住民等による着地型のイベントを連動・開催する社会実験を実施した。



図1 一方通行規制区間と周辺概要

2. 社会実験の内容と検証方法

(1) 社会実験の内容

a)協議会の設立：実験にあたり小林・綾地区広域観光協議会(小林市・綾町・宮崎県・宮崎県警・宮崎交通(株)・小林商工会議所・綾町商工会・宮崎森林管理署・須木獺友会・綾獺友会・宮崎大学・国土交通省)を設立した。

b)一方通行規制の時間帯と広報：社会実験の実施日・時間を表1に示す。社会実験にあたり、一方通行の規制箇所や規制日時等を①チラシによる配布、②市報・広報掲載、③宮崎須木線を中心とした道路上に看板の設置、④市・町のHP掲載、⑤SNSによる情報発信、⑥新聞・テレビ・ラジオにより広報した。

表1 社会実験の実施日・時間

実施日	H29.11/26(日) 天気概況:雨時々曇 平均気温11.4℃
	H29.12/ 3(日) 天気概況:曇時々晴一時雨 平均気温11.4℃
	H29.12/10(日) 天気概況:雨時々曇一時晴 平均気温6.4℃ ※天気概況および平均気温は気象庁HP(宮崎地点より)
実施時間	[8:00-17:00]・8:00- 9:00 (60分) 両方向通行止め
	・9:00-12:00(180分) 綾町→小林市方向のみ通行可
	・12:00-13:00 (60分) 両方向通行止め
	・13:00-16:00(180分) 小林市→綾町方向のみ通行可
	・16:00-17:00 (60分) 両方向通行止め

c)一方通行規制の交通誘導の実施：規制区間内8箇所に交通誘導員を配置して一方通行の交通誘導を実施した。また、う回ルートを設定して誘導看板を設置し、ルート分岐点2箇所に交通誘導員を配置した。

d)小型バスツアーの実施：一方通行により小型バスの通行が可能となり、外国人観光客が両市町を周遊することを想定し、小型バス(全長7m, 全幅2.4m)とジャンボタクシーによるバスツアーを実施した。

e)イベントの開催：社会実験期間3日間に、地域住民等による着地型のイベント等をあわせて開催した。

(2) 検証方法

a)ドライバーへのアンケート調査(A 調査)：一方通行規制時に走行したドライバーを対象に、走行時の安全性や快適性の評価等を問うアンケート調査(A 調査)を実施した。配布数147通に対して75通の回答を得た(回収率51.0%)。

b)モニタードライバーへのアンケート調査(B 調査)：A 調査に回答したドライバーの内、通常時に走行するモニター調査への協力意志があった方を対象に、社会実験中の規制時と通常時での安全性や快適性の比較評価等を問うアンケート調査(B 調査)を実施した。モニターへの協力意志を確認できたドライバー34名に配布し、13名から回答を得た(回収率38.2%)。

c)う回ドライバーへのアンケート調査(C 調査)：う回ドライバーの行動予定や認知状況等を把握するため、規制区間の両端とう回分岐点で、う回ドライバーへのアンケート調査(C 調査)を実施した。配布数は115通に対し30通の回答を得た(回収率26.1%)。

d)交通量調査：社会実験実施日の3日間と通常時の2日間に交通量調査を実施した。

e)周辺住民へのアンケート調査(D 調査)：周辺に居住する住民を対象として、県道宮崎須木線の利用頻度や実験の日常生活への影響等を問うアンケート調査(D 調査)を平成30年1月に実施した。78通を配布して、37通の回答を得た(回収率47.4%)。

f)バス運転手へのアンケート調査(E 調査)：小型バスツアー運転手4名を対象としたアンケート調査(E 調査)を平成30年2月に実施した。

g)小型バスツアー参加者へのアンケート調査(F 調査)：小型バスツアーの参加者を対象としたアンケート調査(F 調査)をツアー当日に実施した。

h)イベントに参加した住民へのアンケート調査(G 調査)：イベント運営に参加した小林市・綾町の地域住民を対象として、今後の参加意思等を確認するアンケート調査(G 調査)を平成30年4月に実施した。小林市側から21名、綾町側から4名の回答を得た。

i)広域観光協議会メンバーへのアンケート調査(H 調査)：協議会メンバーを対象に、準備期間、当日の運営の難易度等について問うアンケート調査(H 調査)を平成30年1月に実施し、8名から回答を得た。

(3) 一方通行の運営に関する問題点等

a)地域への負の影響 [△]：D 調査において周辺住民に社会実験の影響を問うたところ、影響を受けたと回答した者が 2 名(6%)となった。影響を受けた方(1 名)は一方通行にあわせて予定を変更しており、もう 1 名は「車の通行が多く迷惑」との回答だった。一方通行規制によって周辺住民に多大な悪影響を与えるものではなかったものの、多少なりとも地域住民への負の影響もあったことから[△]と評価した。

b)道路利用者への負の影響 [△]：一方通行規制区間両端で U ターンした車両は、社会実験中 25 台であった。また C 調査結果では、30 名の内 9 名が「う回で予定通りの行動ができなかった」と回答した。これらの台数は総交通量 312 台に対し多くないが、負の影響を受ける道路利用者が一定程度存在することが確認できた。ただし、大きな混乱は生じなかったことから[×]ではなく[△]と判断した。

c)一方通行に関する広報 [△]：一方通行規制についての認知を A 調査で確認した結果 84%が認知していたことがわかった。また C 調査より、う回で予定通りの行動ができなかった 9 名中、7 名が社会実験の実施を事前に知らなかったと回答した(A 調査回答者はほとんどが宮崎県内に居住しており、C 調査対象者 9 名の居住地は 3 名が小林市、その他 6 名は他市町であった)。以上より、小林市・綾町近郊においては周知は概ね図れたものの、特に宮崎県外の広域的な周知は図れていなかったため[△]とした。

d)一方通行の実施体制、協議会の運営 [○]：協議会メンバーへのアンケートを実施した結果、実験前の調整事項・連絡事項の難易度に関する質問へは「どちらともいえない」あるいは「やや容易だった」のいずれかの回答であり「難しい」との回答はなかったため[○]と判断した。

e)一方通行の実施体制(当日)の運営 [○]：H 調査では、実験当日の運営にあたっての難易度も質問した。回答者からは「どちらともいえない」あるいは「やや容易だった」の回答であり、「難しい」との回答はなかった。また実験当日は事故もなく大きな混乱もなかったため、運営については良好[○]と判断した。

f)社会実験費用 [△]：社会実験で支出した費用と、観光地としての PR 効果や地域への影響を貨幣単価で試算した結果、約 270 万円の費用に対し、観光消費効果(30 万円程度)、両市町の PR 効果(100 万円程度)が試算された。このように観光消費・PR 等の効果より費用が上回る結果となり[△]と判断した。

4. まとめ

- 1) 一方通行規制により、ドライバーは走行時の安全性・快適性が向上すると実感していることが明らかになった。また、一方通行規制により通過時間や交通量に大きな変化はみられないものの、交通行動においては両市町を周遊する交通行動を促す結果が得られた。したがって、対象道路を周遊観光ルートとして活用する手法として一方通行の有効性が示されたといえる。
- 2) 対象道路を周遊観光ルートとして活用する取り組みとして小型バスツアーを実施した結果、観光道路として外国人観光客のニーズに合致する点が明らかになった。
- 3) また、周遊観光の取り組みとして地域住民等による着地型イベント等を実施した点について、地元は好意的に捉えており、イベント等の継続も期待できる状況にあることが確認できた。これらは対象道路を周遊観光ルートとして活用していくことの可能性が小さくないことを示すといえよう。
- 4) 小林市と綾町という 2 自治体が共同して周遊観光を促進する協議会を設置するのは初めてであったが、通行規制の実施体制とその運営について大きな問題はなかった。
- 5) ただし、小規模にせよ一方通行規制により地域住民や道路利用者に対して負の影響があったこと、広域的な広報に課題があったことが明らかになった。また、継続・実施に当っては費用を下げる、あるいは効果を増加させる必要があることが明らかになった。

法 34 条 12 号に基づく特別指定区域指定に関する知見と、持続可能なまちづくりに向けた土地利用調整手法への見解

株式会社ウエスコ 関西支社技術部都市計画課 主任 池本悠華

【発表概要】

兵庫県では平成 14 年から都市計画法 34 条 12 号に基づく特別指定区域制度を運用しており、県が開発許可権限を持つ市町では土地利用計画の策定と区域指定が行われてきた。平成 27 年には、多様化する地域課題に対応して即地的なまちづくりを行えるように区域メニューの拡充が行われ、計画の見直しが進んでいる。また、県の制度に追随して、開発許可権限を持つ市は独自条例に基づく法 34 条 12 号区域による開発許可の弾力運用を行っている。

本発表では、計画策定主体や制度運用主体が異なる、計画及び区域の見直しや新規指定に係る複数の業務から得た制度運用に関する知見と、市街化調整区域における持続可能なまちづくりに向けた土地利用調整への見解を提示する。

1. 法 34 条 12 号に基づく特別指定区域制度について

法 34 条は、市街化調整区域（以下、「調整区域」という。）における特例的な開発行為を定めており、このうち同条 12 号では、都道府県の条例で区域、目的または予定建築物等の用途を限り定めたものについて、開発行為を許可することを定めている。

兵庫県では、平成 14 年に兵庫県都市計画法施行条例を制定し、法 34 条 12 号に基づく特別指定区域制度（以下、「県条例」という。）を運用しており、県が開発許可権限を持つ市町では、市町や地域のまちづくり協議会が土地利用計画を策定し、これに基づいて区域指定が行われてきた。県条例制定当初は、単一用途の建築物を立地可能とする用途型の制度であったが、平成 27 年には、多様化する地域課題に対応して即地的なまちづくりを行えるように 9 種類の目的型区域制度に統合・再編され、地域の必要に応じて計画及び区域の見直しが進んでいる。

また、県条例に追随して、開発許可権限を持つ市では独自条例に基づく法 34 条 12 号区域の指定と、これによる開発許可の弾力運用を行っている。

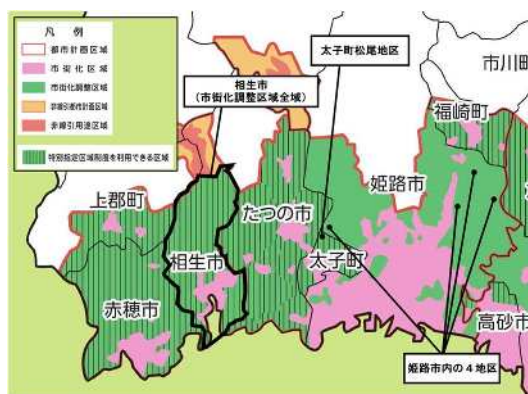


図-1 業務対象地の位置（出典：兵庫県 参考資料：特別指定区域制度を利用できる区域より筆者が加筆）

2. 本発表の趣旨と業務対象地

本発表では、計画策定主体や制度運用主体が異なる、計画及び区域の見直し、新規区域指定の 3 つの業務から得た制度運用に関する知見と、調整区域における持続可能なまちづくりに向けた土地利用調整への見解を提示する。なお、業務対象地と概要は図-1、表-1 の通りである。

表-1 業務対象地の概要

業務対象地	相生市（調整区域全域）	太子町松尾地区	姫路市（4地区）
土地利用計画策定主体	相生市	松尾まちづくり協議会	各地区のまちづくり協議会
制度運用主体／根拠法令	兵庫県／県条例第 8 条		姫路市／姫路市特別指定区域指定等に関する条例第 5 条、第 8 条
人口	5.3 千人（調整区域のみ）	202（地区人口）	—
対象地の面積	8,239ha	73.7ha	45.5ha～352.9ha
当初の特別指定区域指定状況 ※旧制度の区域メニュー	地縁者の住宅区域※ 新規居住者の住宅区域※	地縁者の住宅区域※ 新規居住者の住宅区域※ 流通業務施設区域※	対象地区では新規で区域指定

3. 業務内容と得られた知見

(1) 太子町松尾地区

1) まちづくり団体土地利用計画及び特別指定区域見直しの経緯

松尾地区は、太子町北部の国道2号太子竜野バイパス太子北ランプ北側に位置する集落である。山の斜面に建ち並ぶ集落は多くが土砂災害警戒区域に含まれ、平野部には優良農地が広がっている。

松尾地区では、平成19年3月にまちづくり団体土地利用計画「松尾元気村まちづくりプラン-松尾地区土地利用基本計画」を策定し、特別指定区域が指定された。策定後、約10年を経て、区域に数件の新築があったものの、当初計画で構想していた地域の活性化にまでは至らなかった。こうした中、県制度の見直しを受け、新たな区域メニューを活用した地域再生に今一度チャレンジすることとなり、平成29年9月から（公財）兵庫県まちづくり技術センターのアドバイザー派遣事業を活用して弊社技術者を派遣し、翌年はコンサルタント派遣事業へ移行して計画策定を支援した。現在は計画及び区域案を協議会から町へ提出し、庁内で最終的な協議段階である。

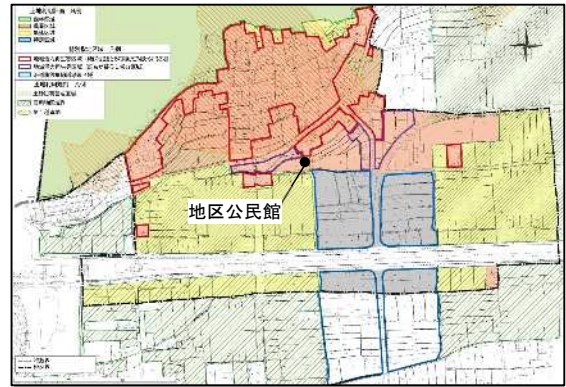


図-2 土地利用計画図・特別指定区域(見直し案)、土地利用規制状況

2) 見直しの方針と課題への対応

アドバイザー派遣事業での全4回の勉強会等では、地区の将来像や生活イメージについて共有し、特に今後、取り組むべきことについて、女性のみや若手の男性のみの意見交換会を設け、深い議論を行った。こうした話し合いを通して、地区の理想像の実現には、住民同士の交流や賑わいの創出などに関する住民が自分たちで実現できる活動の具体的な計画が重要であることの意識が醸成された。このため、今回の見直しでは、協議会や地域住民の意向を十分に汲み取り、下記を主眼に計画の見直しに当たった。

- ① 特別指定区域の拡充（新制度の活用、協議会の強い要望である新規居住者の住宅を許容する区域の拡大）
- ② 住民、地域による具体的な行動計画の策定

①に関する課題として、新規居住者の居住適地（土砂災害警戒区域外で、コミュニティに参加しやすい、集落に近い位置の農地や低未利用地）は限られていた（図-2）。これを受け、宅地に不適な形状の土地については特例的に背後の農地まで区域に含め、最大限の区域を確保した。加えて、居住適地である一団の無接道地は、都市基盤整備を含む事業計画が具体化した時点で特別指定区域を指定することを県に念を押して確認した上で、計画では集落区域とし、土地活用の可能性を残した。また、太子北ランプ周辺の流通業務施設等を誘導する区域は、優良な田園環境を形成する町の玄関口であり、賑わいの創出を目指す区域であるため、現在の地割を考慮しながら新たに敷地面積に上限を設ける案を作成した（しかし、現時点では、最終的な庁内協議にて、経営基盤の整った大規模事業者の継続的な土地利用を誘導するため、最大敷地面積の上限を廃し、代わりに最低敷地面積を1,000㎡として設けることとなった）。

②について、アドバイザー派遣事業で聴取したまちづくり活動のアイデアを分類整理した上で、その中から重要性が高く実現すべきもの、自分たちで実現できるものを住民に選んでもらい、優先順位をつけた上で、実施方法についてさらに具体的な検討を深め、「住民みんなの行動計画」として土地利用計画に盛り込んだ。また、①に関して地権者同士が意思疎通を図り、無接道地を含む一体的な土地利用を目指すことも行動計画に示した。

3) 本業務から得られた知見

平成19年の区域指定以降、構想していた地域の活性化にまでは至らなかったことを反省し、地区の

理想の将来像やまちづくりの課題を住民同士が共有し、アイデアを出し合ったことで具体的な行動計画の策定に繋がった。また、特別指定区域では法 34 条の他号に該当する開発行為を除外できないため、コミュニティの活性化に資する建築物の誘導に向けて、地権者同士が意思疎通を図ることが重要である。

本地区は優良農地を除くと居住適地が極めて少ないにも関わらず、法規制にかからない農地や低未利用地は都市基盤未整備のため区域指定ができず、土地の利活用の方法が限定的となり、土地の荒廃化が懸念された。このことから、将来に向けた優良農地のあり方（農用地区域の再設定等）と低未利用地の都市的土地利用としての活用の一体的な検討、調整手法の制度化が求められる。

表-2 姫路市特別指定区域の区域メニュー

	区域名	内容
1	集落活性区域	・誰でも戸建て住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅が建てられる
2	地縁者の住宅区域	・地縁者(周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住するもの)に限り戸建て住宅が建てられる
3	新規居住者の住宅区域	・誰でも戸建て住宅が建てられる
4	地縁者の小規模事業所区域	・地縁者に限り小規模事業所等が建てられる

(2) 姫路市 (4 地区)

1) 市独自条例の特徴

姫路市特別指定区域制度は、地域がまちづくり協議会を立ち上げ、土地利用計画を作成

し、市がその計画に基づき区域指定を行うことで、地域活性化等に必要な建築物の立地を可能とする制度であり、平成 28 年 4 月 1 日から運用が開始され、現在までに 9 地区で区域が指定されている。県制度と異なる点は、区域メニューが 4 つに絞られている点である (表-2)。

2) 業務概要と遂行方針

平成 30 年度は、調整区域に位置する 4 地区で、地区の現況等の整理、計画及び区域検討に係るワークショップと協議会役員会議 (計 3 回) のファシリテーターを務め、計画と区域(案)の作成を行った。業務では以下の点について重視し遂行した。①土地利用計画及び特別指定区域は地区全域に関わることであるため、ワークショップではなるべく多くの住民に参加を促した。②実現性の高い土地利用計画とすることを念頭に、地区の課題や魅力を抽出し、地域の理想像や地域づくりのアイデアを住民同士が共有した上で、具体的な区域メニューの意見聴取を行った。③地域の理想像や地域づくりのアイデアについては、地域づくりの目標と行動計画として、指定区域内で開発行為や建築物の新築等を行う個人や事業者と協議会が締結する協定書に盛り込む提案を行った。

3) 本業務から得られた知見

区域指定のデメリットとして、生活道路も幹線道路も幅員が狭い地区での交通量の増加への不安や、共同住宅の立地によるコミュニティの希薄化への懸念等について住民から意見があった。また、住宅が土砂災害警戒区域に含まれている地区があった。こうした課題に対して、特別指定区域による居住適地への誘導に加え、生活道路の幅員確保、交通マナーの啓発、自治会活動への参加促進、日常的な防災、減災活動など、住民がまちづくり活動を継続的に行うことが重要であると考えた。

土地利用計画の作成と並行して、ほ場整備事業の計画を進める地区があり、都市計画サイドと農政サイド、それぞれの土地利用に係る計画や事業の調整、連携が重要であった。

(3) 相生市 (改定作業中：平成 30 年度、令和元年度の 2 か年業務)

1) 市街化調整区域の概要・土地利用計画見直しの経緯

相生市は、国道 2 号が東西に通り山陽新幹線の駅を有する都市である。行政区域全体が線引き都市計画区域であり、調整区域は全体の約 9 割を占める。第 2 次相生市都市計画マスタープランが平成 29 年 3 月に策定され、調整区域においては、周辺環境に配慮しつつ一定の開発を計画的かつ適正に誘導する区域として、幹線道路沿道等に特定区域 (候補地) を設定している (図-3)。相生市土地利用計画は平成

23年1月に策定していたが、県制度の見直しと第2次都市マス策定を受け、平成30年度より弊社が特定区域（候補地）の見直しを含めた土地利用計画の改定業務を進めている。

2) 市土地利用計画の特徴

市土地利用計画は、調整区域全体を対象に、工業や商業、公共公益施設等の都市的土地利用を計画的に誘導する特定区域を設定できる。今回の見直しでは、工場や店舗等の周辺の農地や低未利用地について、目的型区域の指定を想定して検討を進めている。

3) 将来的な展望

都市マスで「地域生活拠点」と位置付けられている生活利便施設等が集積する幹線道路の交差点周辺では、交流の場や農業の6次産業化施設等の誘導も想定されているため、住民主体の地域づくりへの機運醸成の契機となるように、目的に合った区域の見直しを進めることが重要である。また、施設誘導には優良農地との調整が必要になる可能性があるため、地権者の意向と住民及び事業者の需要をすり合わせながら、地域再生計画（地域再生土地利用計画）等の策定も視野に入れた実現化方策も検討していくこととしている。



図-3 特定区域（候補地）の位置（出典：第2次相生市都市計画マスタープランより筆者が加筆）

4. 市街化調整区域における土地利用調整手法への見解

兵庫県では、特別指定区域制度によって調整区域においても住宅や沿道利便施設などの立地が誘導され、地域の活性化が実現されてきた。一方で、土砂災害警戒区域等の災害危険性が高い土地や都市基盤未整備の低未利用地、耕作放棄地など、土地活用が進まず荒廃化が懸念される土地が多く存在している現状もある。その上、人口減少社会を見据えた立地適正化計画の策定などによるコンパクトシティの形成が大局的に求められており、調整区域の田園環境の保全やコミュニティの維持、活性化はますます困難な状況にある。

さらに、調整区域では、森林法、土砂災害防止法など様々な土地利用規制が関係しており、特に、集落区域と密接に係る農地は農振法及び農地法による規制が強く、「農地だから結局開発できない」と計画づくりの初期から後ろ向きな意見が出てくる場面もあった。特に、太子町松尾地区のケースでは、土砂災害警戒区域を避けると居住適地と優良農地が重なってしまい、地域の理想像と実現化手法が結び付きにくい状況にあった。

そこで、調整区域の集落を維持、存続させるとともに、農業等の産業や地域づくりの担い手を確保して、地域コミュニティを維持していくためには、以下の取り組みや仕組みの導入が求められると考える。

- ① 現在の住民が安心して住み続けられる、魅力ある集落づくりに資する、住民が実現できる具体的なまちづくりの計画策定とその実践への経済的、人的な支援。
- ② 災害発生の危険性は高いが、生命を守る上での安全性が担保された土地や、都市基盤整備は不十分だが地域の賑わいに資する土地への都市的土地利用の計画的な誘導（特別指定区域等の見直し、調整区域の生活拠点の集約化）。
- ③ 都市計画法だけではなく農振法、農地法を含む横断的な土地利用の実現手法（農業の効率性や適正な農地規模による優良な営農環境を維持しながら、住居や生活利便施設の立地を適地へ計画的に誘導できる、集落全体として将来にわたって相応しい土地利用の規制誘導手法）

都市部における「空き家予備軍」の特性把握

～東京都調布市の空き家等対策の取組事例～

株式会社パスコ 東日本事業部技術センター社会情報部 主任技師 大山 哲也

【発表概要】

本発表では、東京都調布市における空き家等対策の取組状況を紹介するとともに、「空き家化の予防」に向けた取組の必要性や施策を検討する際のデータ収集を目的に、調布市と住宅メーカーが共同実施した「戸建所有者に対するアンケート調査」の分析結果・知見などを紹介する。

調布市の空き家等対策の特徴は、対策計画の検討等と並行して、様々な官民連携プロジェクトを実施している点である。その一環として、調布市と住宅メーカーが共同で、新築入居から一定期間が経過した戸建所有者を対象にアンケート調査を実施した。

分析の結果、①市内には『空き家予備軍』が存在することから、今後、空き家等対策を推進することが重要、②将来に『空き家化』させないための様々な取組等を、継続的かつ幅広く展開していくことが重要、③「地域活動への利活用」の実現に向けては、「関心層の裾野の拡大」と「モデル物件の提示」の一体的な取組が必要などの知見を得た。

1. 調布市における空き家等対策の取組状況

調布市では、空き家等対策の推進に関する特別措置法が施行された平成 27 年度に空き家実態調査、平成 28 年度に空き家所有者意向調査を実施している。また平成 29 年度からは担当部署を設置し、「(仮称) 調布市空き家等対策計画」の検討と並行して、空き家等対策における取組の柱の一つである「予防」の観点からアプローチを試み、官民連携による試験的な事業「空き家スタディラボ」を展開している。

その一環として、市内戸建所有者に対する「住まいの意向調査(市内戸建所有者アンケート調査)」を住宅メーカーと連携して実施した。本発表では、このアンケート調査により得られた知見及び分析結果の概要を報告する。

なお、調布市では、この取組以外にも、金融機関及び鉄道事業者との連携による空き家流通促進に向けた試みや、様々な主体との連携による「住まいと空き家の利活用フォーラム」、「空き家活かし方会議」等の市民参加型イベント等、様々な事業を実施している。詳細は調布市ホームページに紹介されているので、是非ご覧いただきたい。

2. 市内戸建所有者アンケート調査の実施概要

アンケート調査の目的、調査対象者、有効回収票数は以下のとおりである。

表 1 実施概要

目的	空き家予備軍(新築後、一定程度経過した戸建住宅等)の居住実態、次世代への継承に向けた取組状況、地域活動への利活用意向などの把握
調査対象者	住宅メーカーの顧客のうち、 ・新築後 15 年以上経過した、市内にある戸建住宅等の所有者 ・過去にリフォームを実施した、市内にある戸建住宅等の所有者
有効回収票数	228 票
回答者の内訳	70 歳代以上 : 124 票 (54%) / 60 歳代 : 59 票 (26%) / 50 歳代以下 : 44 票 (19%)

3. アンケート調査から得られた知見及び対策を考える上でのポイント

1) 将来の居住及び継承に関する見通し

①世帯構成の変化と将来見通し

市内の戸建物件では、居住人数の減少が着実に進行しており、かつ将来的に更に進むことが見込まれる結果を得た。このほか、世帯構成は、高齢者単身又は高齢夫婦のみの世帯の増加が今後見込まれることが確認された。

表2 世帯構成の変化

(人/世帯)			
新築当初	過去最大	現在	将来予想
3.93	4.42	2.86	2.16

②将来、親族等が住み続ける見通しの有無

将来的な親族等への継承・継続利用の見通しが「ない」との回答が全体の約32%を占める。なかでも、所有者が70歳以上の単身世帯・70歳以上の夫婦のみ世帯での場合は「ない」が約5割を占める。このことから、東京都心部に近接する立地条件に恵まれた状況にある調布市のなかにも、将来の後継者の見通しが立っておらず、将来空き家化するリスクを有する物件が存在すると考えられる。

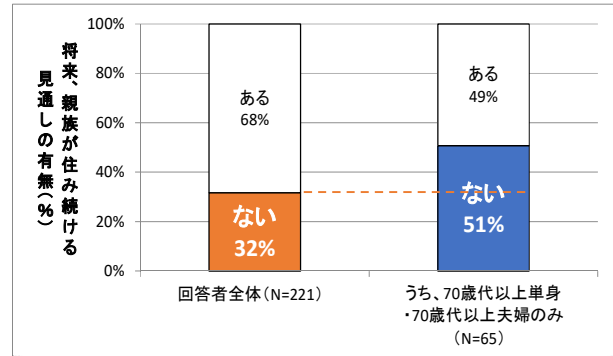


図1 親族等への継承・継続利用の見通し

③相続・次世代継承に向けた対策の実施状況

所有物件の相続・次世代への継承に向けた対策を「行っていない」との回答が約83%を占めており、相続・次世代への継承に向けた対策があまり行われていない実態がある。

とくに、このまま経過すると将来の空き家化リスクが高まる懸念される「将来の相続等見通しなしかつ対策していない」の回答が占める割合は、全体の約28%を占めることから、調布市においても空き家予備軍が一定数存在することが確認された。

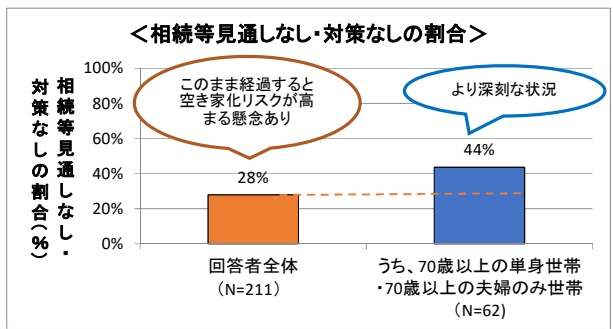


図2 将来の空き家化リスク

なかでも、所有者が70歳以上の単身世帯・70歳以上の夫婦のみ世帯では約44%を占め、高齢所有者層がより深刻な状況にあることが確認された。

④対策を考える上でのポイント

今後対策を考える上でのポイントを以下に示す。

- 市内における空き家予備軍の存在が確認された。将来に向けて増加することが見込まれる。
- 今後、空き家等対策を推進することが重要である。
- 相続・次世代継承に向けた対策はあまり実施されておらず、所有から年月が経過した高齢者のみの世帯では、問題が深刻化する傾向があるため、早めの対策が必要と考えられる。

2) 次世代継承の見通し有無別の特徴

①将来、親族等が住み続ける見通しが「ない」層の特徴

回答者全体の約3割が次世代への継承・継続利用の見通しがなく、主な理由は後継者の住宅取得となっている。見通しが立たない理由に「子・親族等、みな既に住宅を保有」と回答した方の年齢3区分別

内訳をみると、70歳以上の所有者が約76%を占めており、所有者が高齢となるほど、後継者の住宅保有も高まると考えられる。

②将来、親族等が住み続ける見通しが「ある」層の特徴

将来的な家族への継承・継続利用の見通しが「ある」との回答が全体の約68%で、継承者に「子」を見込む回答が約9割を占める。しかし、次世代への継承・継続利用の見通しがあるとしても、実際に手続きなどを行っていないとの回答が約8割を占める。（これは、回答者全体の約半数に相当する。）

これらのことから、年月が経過することで子の住宅取得が進むことが考えられ、その結果、次世代への継承の見通しが変わる可能性があるかと懸念される。

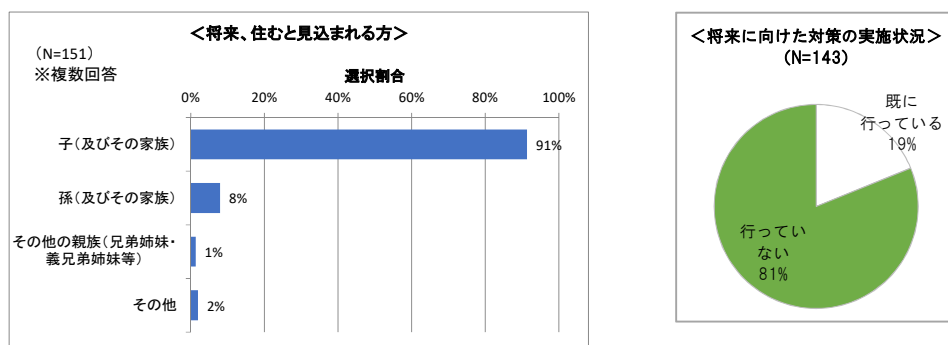


図3 将来住むと見込まれる方、対策の実施状況

③所有物件の将来に対する不安の有無

所有物件の将来に対する不安が「ある」との回答が全体の約31%を占める。将来的な家族への継承・継続利用の見通し有無別に不安の内容をみると、見通しが「ある」と回答している方は、相続や生前贈与に関する知識不足が多い。一方、見通しが「ない」と回答している方は、相続や生前贈与に関する知識不足に加えて「後継者がいない」が多い。

④行政に期待する支援

所有物件の将来を考える上で、行政に支援を期待する割合は回答者全体の約3割であり、「相談窓口の開設」に対する期待が大きい。

⑤対策を考える上でのポイント

今後対策を考える上でのポイントを以下に示す。

- 次世代への継承等の見通しが「ある」層に対しては、早い段階で家族を交えて物件の将来を考えて対策を行うことの重要性、相続に関する情報等を幅広く周知し、次世代への着実な継承（それに向けた事前準備）を促すことが重要である。
- 次世代への継承等の見通しが「ない」層に対しては、所有物件の将来を考える機会の提供や、将来的な住替え・中古住宅市場への流通等も視野に入れた様々な対策に関する情報提供・周知に取り組むことで、将来の空き家化を未然に防ぐことが重要である。

3) 地域活動への所有物件の活用の可能性

①地域との関わり、地域活動への参画

回答者全体の約8割が地域とのつながり（近隣住民と立ち話・身の上話をする、相手のお宅にお邪魔する・相手を招く、困りごとを相談する、頼みごとをするなど）を持っており、全体の約4割が地域活動（自治会活動、防犯活動、趣味の集まり、子育てサークル、各種ボランティア活動等）に定期的に参画している。

②地域活動への参画意向

現在地域活動に参画している回答者は全体の約 43%、今後参画に興味・関心ありとの回答は約 48%に達する。年代別にみると、60歳代は今後の参画意欲が高い傾向にあり、将来の地域活動の担い手となることが期待される。

③地域活動への所有物件の活用に対する興味・関心

今後の地域活動への興味・関心が「ある」、かつ、所有物件の活用に対する興味・関心が「ある」との回答は、回答者全体の約 8%に止まる。年齢層別にみると、70歳代以上では約 5%に止まるものの、40・50・60歳代では約 12%と高い傾向にある。これらのことから、アクティブシニア層の中には、一部ではあるが、地域活動への活用意欲を持つ方が潜在的に存在すると考えられる。

④対策を考える上でのポイント

今後対策を考える上でのポイントを以下に示す。

- 定住期間が長い戸建所有者は、地域との結びつきがあり、将来の地域活動の担い手となる可能性を持っている。
- 60歳代は今後の地域活動への参画に対する意欲を持つ方が多く、実際の地域活動への参画を促す取組が重要である。
- 地域活動への所有物件の活用に対する関心層が少ないながら存在する。

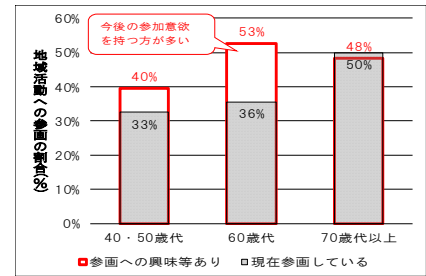


図4 地域活動への参画意向

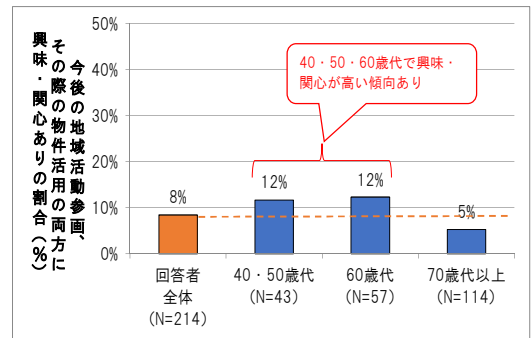


図5 所有物件活用に対する興味・関心

4. 分析結果 総括

将来の居住及び継承に関する見通しについての分析結果から、東京都心部に近い好立地にある調布市内にあっても『空き家予備軍』が存在し、今後、空き家等対策を推進することが重要である。

次世代継承の見通し別の特徴に関する分析結果から、見通しが「ある」層に対しては次世代への着実な継承（それに向けた事前準備）を促すことが重要であり、見通しが「ない」層に対しては将来の空き家化を未然に防ぐ取組を促すことが重要であることから、調布市として将来に「空き家化」させないための様々な取組等を継続的かつ幅広く展開していくことが重要である。

地域活動への所有物件の活用の可能性に関する分析結果から、地域活動への所有物件の活用に対する関心層が少ないながら存在することが確認された。今後、関心層の発掘と利活用実現に向けて、所有者が行動に移すきっかけを提供するため、「関心層の裾野の拡大」と「モデル物件の提示」に一体的に取り組むことが必要である。

5. 今後の課題

「空き家予備軍」の存在及び特性を把握したことで、都心に近い市街地における空き家化予防の取組の重要性・必要性が確認された点で、空き家等対策を推進する上での有益な結果を得たと考える。

今後の課題は、空き家は住宅・土地のライフサイクルのなかでの場面のひとつであり、将来的に空き家化するか否かが所有者の家族構成やライフスタイルの変化と密接に関係することから、住宅・土地サイクルの場面ごとの所有者意向や空き家に対する認識等について分析を深めることが必要と考える。

生駒市における空き家流通促進プラットフォームの検討

(株) 地域計画建築研究所 都市・地域プランニンググループ・リーダー 坂井信行
 地域再生デザイングループ・リーダー 嶋崎雅嘉
 都市・地域プランニンググループ・主任 橋本晋輔
 都市・地域プランニンググループ・主任 中井翔太

【発表概要】

奈良県生駒市において、空き家の増加により地域環境が悪化することを防止するため、不動産、建築、法律、金融などの専門事業者によるプラットフォームを設立し、特に市場での流通が困難と考えられる空き家について、官民連携により流通促進を図る仕組みの検討を行った。

仕組みの概要は、生駒市が保有する空き家情報を所有者の同意を得た上でプラットフォームに提供し、プラットフォームにおいて流通促進の方策を検討、それに基づいて必要な分野の専門家によるチームを構成し、登録された各分野の事業者が所有者への支援を行うというものである。検討にあたっては、プラットフォームの意義や所有者及び事業者にとってのメリットをいかに生み出すのか、どのような空き家を対象とするのか、空き家情報をどの段階でどこまで提供するのかなどが論点となった。

プラットフォームは平成 30 年 5 月に立ち上げられ、運用が開始され 1 年を経過している。これまでに 10 件弱の実績を上げているが、今後はまちづくりと連携した活用方策の検討や、所有者や宅建事業者等による発意に基づきプラットフォーム活用を促していくことなどが課題である。

1 検討の背景と目的

生駒市は、大阪都心部へのアクセスの良さや生駒山を背景とする緑豊かな環境から住宅地としての人気が高く、住宅市場は比較的活発である。しかし、高度経済成長期の住宅地開発により急激に人口が増加したことから、今後、高齢化の急速な進展と、それに伴う空き家の大量発生が懸念される。また、立地によっては公共交通や買い物環境など生活利便性の低下が懸念される地域もあり、そうした地域などでは市場での流通が困難な空き家の発生も考えられる。

このため、流通が困難な空き家等について、民間事業者等の専門性を活用しながら流通阻害要因を取り除き、流通性を向上させることを目的とする仕組みの検討を行った。

2 空き家流通促進プラットフォームの概要

不動産、建築、法律、金融などを専門とする民間の事業者によりプラットフォームを構成し、生駒市から提供を受けた空き家情報に基づいて流通促進の方策を検討する。プラットフォームでは、建物や敷地の活用方向、売却あるいは賃貸、建物のリフォームの方向など流通促進の方針を検討した上で、必要な分野の専門家団体に所属する事業者を選定し、流通に向けて所有者に支援を行うものである（図 1）。

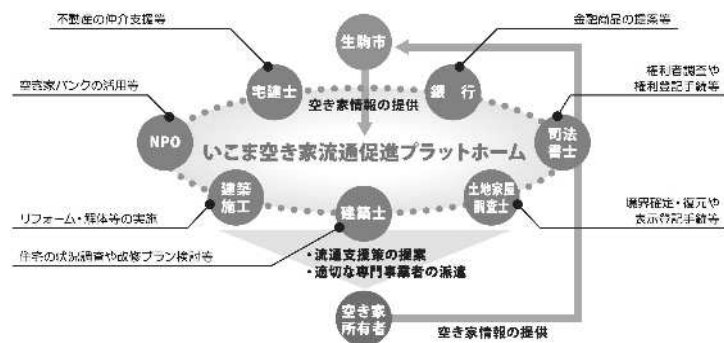


図 1 プラットホームのしくみ

3 プラットホームによる支援の流れ

生駒市による空き家情報の提供からプラットフォームによる検討、さらに専門事業者による所有者への支援の流れは以下のようなものである（図2）。

[STEP1]

生駒市が空き家所有者に対し、プラットフォームへの情報提供及び事業者からの支援を行うことについての意向を確認し、同意を得る。

[STEP2]

生駒市からプラットフォームへ空き家情報を提供する。プラットフォームでは、流通促進検討会議を開催して流通に向けて必要な支援策を検討するとともに、支援に必要な業種を選定する。

[STEP3]

プラットフォームに参加する専門家団体が登録事業者の中から支援にあたる事業者を選定する。生駒市は選定された事業者に詳細な空き家情報を提供し、事業者は必要に応じて追加調査や流通のための提案を検討した上で所有者への支援を行う。

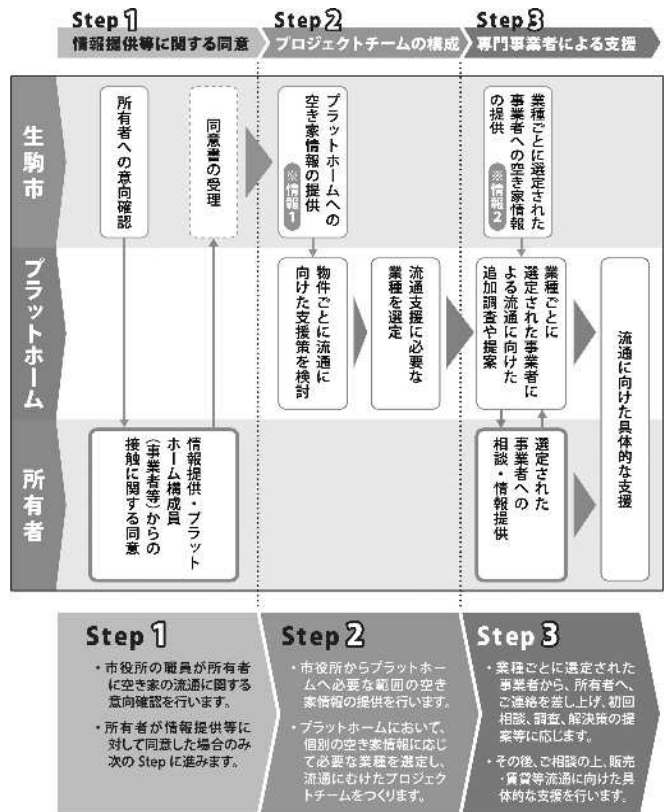
4 検討にあたっての論点

プラットフォームの仕組みの検討にあたって、次のような事項が論点となった。

(1) プラットホームの意義

プラットフォームが成立するためには、生駒市、事業者、所有者のそれぞれの立場にとってメリットが生まれることが不可欠であると考えられた。このため、プラットフォームの意義としてそれぞれにとってのメリットを明確にした。

生駒市にとっては、まちづくりの観点から空き家対策を推進することができる。事業者にとっては、一義的には自らの業界のビジネスにつながるもので、また流通困難な空き家の解消という社会的課題に貢献できることもメリットとなる。一方、一般に所有者は空き家の利活用を考える際に何をすれば良いのか、誰に相談すれば良いのかがわからないと考えられるため、信頼のおけるプラットフォームにより、いわばオーダーメイドの支援を受けられることは大きなメリットになる。



- ※情報1 所有者の空き家の活用意向、空き家の物件概要（建物の基本情報、建物の状況、図面、所有者のおおよその居住地や所有形態）、流通に向けた課題等、所有者の要望等
- ※情報2 所有者の詳細情報（名前、住所、連絡先）

図2 プラットホームによる支援の流れ

表1 所有者への支援サービス

専門事業者	支援サービス
宅建士	<ul style="list-style-type: none"> 調査・査定・相場・売買事例などに関する相談を無料で対応（近隣府県に限る） リフォームや解体等の見積りを無料で対応
建築士	<ul style="list-style-type: none"> 初回相談無料。最初に対応した建築士が、物件に応じた状況調査や改修プラン検討等をサポート
司法書士	<ul style="list-style-type: none"> 初回相談無料 権利者（所有者、相続人）確定後の手続（財産管理人選任・成年後見制度等）について案内
銀行	<ul style="list-style-type: none"> 市内の店舗にてお金のことに関する悩み相談に対応
空き家関連NPO	<ul style="list-style-type: none"> 相談、現地調査、空き家バンク登録を通じての利活用・管理等に関する見積・提案について無料で対応
土地家屋調査士	<ul style="list-style-type: none"> 初回相談無料 敷地の境界確定等に関わる手続きについて案内
建築施工業者	<ul style="list-style-type: none"> 工事の概要説明・見積りを無料で対応 施工1年後に施工部位を無料点検

プラットホームへの空き家情報の提供についての同意を得る際には、所有者にとってのメリットを具体的に説明することが有効であることから、それぞれの事業者との協議により提供できるサービスの内容を整理した（表1）。

(2) プラットホームで扱う物件

平成 28 年に実施された生駒市空き家等実態調査（※）では、生駒市内の空き家棟数は 1,444 棟（戸建て住宅が対象であるため戸数に等しい）である。この調査では外観調査に加えて所有者に対するアンケート調査が実施されており、それらによって得られた情報がデータベース化され、生駒市が保有する空き家情報のベースとなっている。

プラットホームは流通が困難な空き家の流通を促進することを主な目的とするが、空き家のうちどのような物件をプラットホームで扱うのが議論となった。立地、敷地、建物、権利関係などに流通阻害要因があるものを優先するとしても、まずは生駒市がプラットホームで扱うことを発意した物件を対象とすることが考えられた。

また、こうした発意は生駒市以外にも所有者自身による発意、事業者による発意が考えられるため、それぞれの場合の情報提供や支援の流れについて整理した（表2）。プラットホームの立ち上げ後、当面の間は生駒市による発意物件を中心に対応を行うものの、取組を拡大していくため、将来的には所有者や事業者による発意物件へと重心を移していくことを目指すものとした。

なお、事業者による発意としては主に宅建事業者によるものが想定される。事業者による発意に応じて生駒市から空き家情報を提供することになるため、事業者が単に自らの営業行為として情報を得ることを目的に発意することも懸念される。このため、事業者による発意物件については慎重な対応が求められるが、具体的な対応の考え方や方策については今後の検討課題とした。

※水道の利用情報、住民及び自治会から提供された情報、住宅地図上で建物名称のない建物等を対象に、外観調査及び所有者アンケート調査が実施されている。

表2 プラットホームで対応する物件のパターン

A 生駒市による発意	B 所有者による発意	C 専門事業者による発意
<ul style="list-style-type: none"> ● 生駒市からプラットホームを通じて事業者に情報を提供し、空き家の利活用に向けて所有者に支援を行うよう要請する。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有者が生駒市に対して支援を要請し、それに基づいて市がプラットホームを通じて事業者に当該物件の情報を提供し、空き家の利活用に向けて所有者に支援を行うよう要請する。 ● 所有者からの自発的な要請が増えるよう、プラットホームのPR等を行うことが必要になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● プラットホームを構成する専門家団体に所属する事業者が、自らが見つけた空き家について、（プラットホームを通じて）生駒市に情報を照会する。 ● 事業者が見つけた空き家が生駒市のデータベースにない場合は、不足情報を補足した上で新たにデータベースに追加する。

(3) プラットホームへの情報提供における留意点

生駒市が保有する空き家情報を民間の専門事業者で構成するプラットフォームに提供することについては、情報の漏えいや目的外の利用などについての懸念があった。このため、プラットフォームに参画する専門家団体との協議等を通じ、留意すべき点について整理を行った。

①情報提供の方法

- ・専門家団体及び実際の支援にあたる選定事業者のそれぞれに対し、必要な情報のみを提供する。
- ・専門家団体が参画する流通促進検討会議に対しては、流通促進の方針の検討のために必要な情報を提供（所有者の個人名、具体的な居住地、電話番号等を秘匿）。
- ・事業者に対しては、選定後に生駒市から詳細な情報を提供する。

②協定の締結

- ・空き家所有者の情報漏えい防止のため、生駒市は専門家団体及び個々の事業者とコンプライアンスに関する協定を締結する。

③信頼性確保のための取り組み

- ・その他、信頼性確保のためプラットフォームとして下記の取り組み等を検討していくこととした。

（事業者の技術水準の確保）

- ・支援にあたった事業者を所有者等が評価する仕組みの導入を検討する。
- ・事業者に対し、空き家活用に関する総合的な研修の機会を設ける。

（生駒市への報告）

- ・プラットフォームが適切に運営できるように日々工夫するとともに、取組の内容等を定期的に生駒市に報告する。

（一般市民や空き家所有者等への啓発）

- ・生駒市との協働により、空き家の管理や活用に関するセミナーの開催、解体補助や家財処分補助などの制度の案内、プラットフォームのPRなどを行う。

5 今後の課題

プラットフォームの安定的な運営を図るとともに、より効果的な成果を上げていくため、今後は以下のような課題に対応することにより取組を充実していくことが求められる。

①プラットフォームによる事業者のスキルアップ

- ・プラットフォームの意義に鑑みると、単に空き家を流通させることにとどまることなく、空き家の利活用を通じて地域の魅力や価値を向上させていくことが求められる。このため、事業者のスキルアップにプラットフォームとして取り組んでいくことが必要である。

②プラットフォームの自立的な運営方策の検討

- ・当面はプラットフォームの事務局的役割を生駒市が担うことはやむを得ないとしても、将来的には自立的な運営が可能となるよう、組織体制の強化や運営資金の財源確保の仕組み等を検討していくことが必要である。

③対象物件の拡大方策の検討

- ・プラットフォームによる取組を拡大していくため、生駒市による発意物件に対応しつつも、所有者による発意の促進策を検討するとともに、事業者による発意物件を扱う際の対応の考え方や具体的方策、留意点等について検討していくことが必要である。

観光地における利用者視点を加えた施設評価指標の構築と

異業種協働による施設整備計画の検討について

(代表者) 株式会社日本設計 PM・CM 部 主任技師 中山 佳子
株式会社博報堂 博報堂ブランド・イノベーションデザイン副代表 深谷 信介

【発表概要】

近年、訪日外国人観光客の急増も追い風となり、観光振興は我が国の重要政策として位置付けられているが、観光客は東京や京都などの主要地域に集中しており、地域観光資源の活用が遅れている。とりわけ従来型の国内団体客の大量送客により繁栄した観光地においては、団体旅行から個人旅行への観光スタイルの変化等に追従できず観光客が減少の一途を辿っており、大きな課題となっている。

山口県美祢市の秋吉台地域^{注1}もそうした傾向に頭を悩ませる一地域であるが、市が保有する老朽化した観光関連施設と、民間所有を含む空き店舗等の人工景観について、計画的な整備が求められている。施設と景観の整備戦略を定めるため、市は「秋吉台地域景観・施設整備基本計画」を平成30年度に公募し、二社による協働チームにて、計画策定を行う業務を受託した。

持続的な地域観光振興の実現に向け、ハード整備に関わるファーストステップとして計画を位置付け業務に取り組んだ。本発表では、位置情報データを活用した調査等を踏まえ、利用者視点による評価項目を加えた施設評価の検討内容を中心に紹介する。地域観光振興に係る課題を持つ地方自治体及び地域経済への一助となることを期待する。

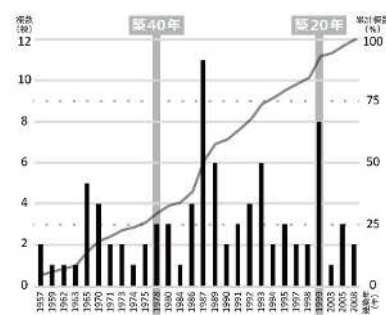
1. 計画策定の背景

山口県美祢市（以下、市という）の秋吉台地域^{注1}は、日本最大級のカルスト台地であり、特別天然記念物・国定公園の秋吉台と、日本屈指の大鍾乳洞である特別天然記念物秋芳洞を有し、古くから著名な観光地として多くの観光客を迎え入れてきた。しかし秋芳洞の入洞者数は昭和50年の約200万人をピークに40年余にわたり減少の一途を辿り、ここ数年ではピークの4分の1にあたる約50万人で推移している（図1）。人口減少・少子化が進む中、かねてから観光立市を掲げてきた市にとり観光振興は一層取り組むべき課題であるが、効果的な策を講じられていない状況にある。

加えて、市が保有する観光関連施設（20施設87棟、以下、「対象施設群」という）はその80%超が建築年数20年以上、30%弱が築40年以上を超えている（図2）。民間所有施設を含む老朽化施設と、空き店舗や廃屋等の人工景観が観光資源である自然景観を阻害しており、行政としてまず公共施設の整備に着手する必要がある。



【図1】秋芳洞年間入洞者数の変遷 ^{注2}



【図2】対象施設群の建設時期 ^{注2}

2. 取組内容

2-1. 課題の再設定と異業種協働による計画検討アプローチ

業務を行うにあたり、取り組み方針において、施設整備から観光振興に、本質的課題に再設定した。

観光関連施設は、観光振興のために存在するものである。今後の秋吉台地域観光の向かうべき姿（＝観光ビジョン）を定義した上、観光客にとり需要のある施設を見極め評価し、建築の改修、建替え、統廃合等のハード整備と、用途や体験コンテンツ、プロモーション等のソフト整備の整備方針を導き出す検討手法をとることを提案した。

そのためには、観光客視点でのニーズ／シーズを捉えることが必要であり、マーケティング手法を取り入れることとした。専門的知見が必要とされることから、広告会社と協働し、ソフトとハードそれぞれの知見を活かした検討を行い、要所で融合を図りながら業務に取り組んだ（図3）。

2-2. 位置情報データも活用した観光客実態調査

対象施設群と秋吉台地域の観光実態について、現状把握と課題抽出を行った。対象施設群の実態を知る上で、老朽化判定を主としたハード的側面による従来の調査手法のみでは、観光客視点での必要性や施設利用満足度を捉えることはできない。それらの実態をつかむため、2つの調査を加えることとした。

一つ目は、定量調査^{注3}の実施である。当該地域の強みや観光に対する価値観、意識と行動等を把握し、今後の観光客ターゲット戦略及び観光ブランディング方針検討の基礎資料とした。対象施設群については、秋吉台地域来訪経験者の分析から、個々の施設に対し利用満足度を把握し、その必要性をつかむ参考値とした。

二つ目は、スマートフォンの位置情報データを活用した、観光客の行動履歴調査の実施である。これはマーケティング分野において先端的な調査手法である。

対象施設群の施設別訪問人数と平均滞在時間について、月別、日別、時間帯別にデータを分析し、観光客の行動実態をつかむ参考値とした（図4）。

上記2つの調査により、不特定多数の観光客に対して、行動と意識の実態を捉えることができた。

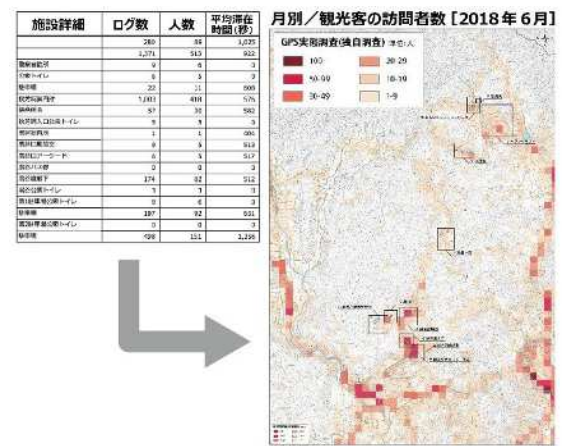
2-3. 施設情報の基礎的データベースと施設評価指標の構築

対象施設群の全棟を対象に、施設情報シート（図5）を作成した。敷地や建築物の基礎情報、所有関係、利用状況や経済収支等のソフト的状況、建築年数や老朽化調査等のハード的状況等の情報を記載し、全施設について同一条件での状況把握を行った。

加えて、観光施設の特性に合わせ、独自の施設評価指標（図6）を構築し、価値の相対評価を行った。5項目から成る建築物における性能評価を行うハード評価と、4項目から成る施設運用に関するソフト評価を行い、レーダーチャートを用いて示した。ソフト評価には、先述した観光客実態調査による、位置情報データ（訪問人数）と定量調査データ（施設利用満足度）を用い、それぞれ「実態調査」と「満足度調査」で点数化している。施設情報シートは、今後の整備に関する一連の施策を行う上での基礎的データベースとして、活用が期待される。



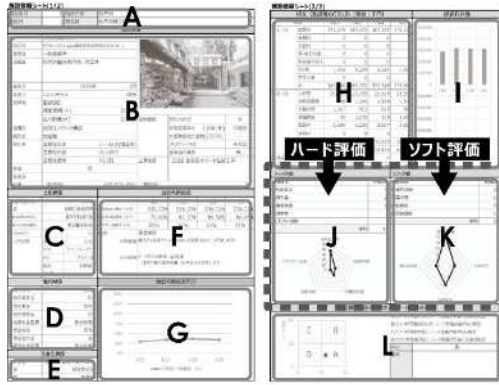
【図3】設計事務所と広告会社の協働による検討手法



【図4】対象施設群への訪問人数・滞在時間データと地図上への可視化

凡例

- A: 施設・棟番号と名称
- B: 施設情報
- C: 土地情報
- D: 権利関係
- E: 災害危険度
- F: 施設利用状況
- G: 施設利用状況グラフ
- H: 収支
- I: 経済的評価
- J: ハード評価
- K: ソフト評価
- L: 施設整備方針検討のための2軸分析

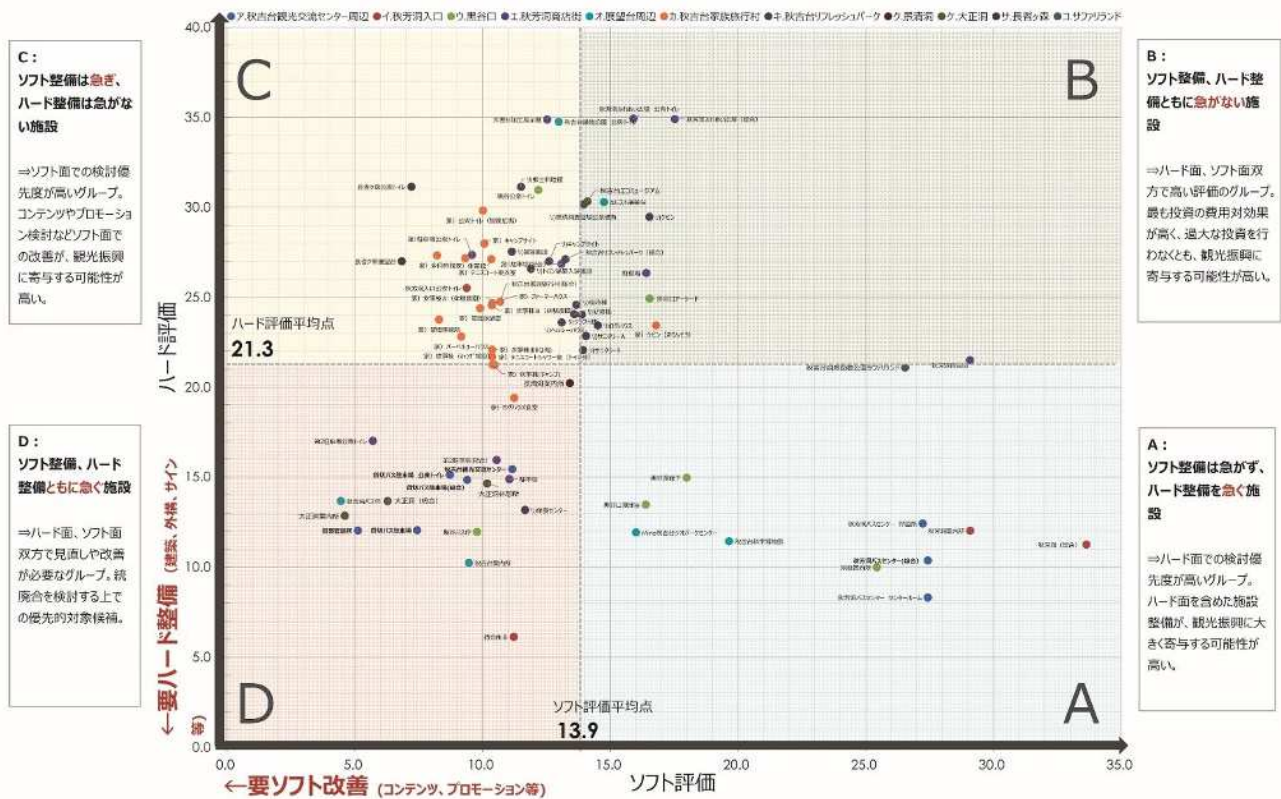


【図5】施設情報シートの作成

ハード評価		ソフト評価	
評価項目	評価方法	評価項目	評価方法
老朽化	劣化状況の調査 ・劣化の程度を調査し、劣化の程度を評価する。 ・劣化の程度を調査し、劣化の程度を評価する。	経済的評価	施設の収益性やコストを評価する。
	劣化の程度を調査し、劣化の程度を評価する。	利用状況	施設の利用率や顧客満足度を評価する。
建築年数	建築年数を調査し、劣化の程度を評価する。	実態調査	施設の現状を調査し、劣化の程度を評価する。
	劣化の程度を調査し、劣化の程度を評価する。	損傷度調査	施設の損傷状況を調査し、劣化の程度を評価する。

【図6】独自の施設評価指標

2-4. 施設整備方針の策定



【図7】2軸分析による施設整備方針の導出

施設評価による結果をもとに、2軸分析によって施設整備方針を導出した。X軸をソフト評価、Y軸をハード評価とし、各属性の傾向分析を行った。(図7) Aグループは、ソフト評価は高いためソフト整備は急がず、ハード評価が低いためハード整備を急ぐ属性。秋芳洞案内所をはじめ、秋吉台地域観光の中心である秋芳洞周辺の関連施設が見られる。観光客の需要は高いことから、ハード面での整備が観光振興に大きく寄与する可能性が高い。Bグループは、ソフト、ハード評価共に高く、整備を急がない属性。相対的に整備の優先度は低い。Cグループは、ソフト評価は低いがハード評価が高い属性。コンテンツやプロモーション検討など、ソフト面での改善が観光振興に寄与する可能性が高い。Dグループは、ソフト、ハード評価共に低く、双方で大きく見直しや改善が必要なグループ。ファシリティマネジメントの観点から、施設の統廃合も視野に入れる。

2-5. 施設整備優先順位の策定

上記を踏まえ、施設整備優先順位の策定にあたり、2段階の整備優先度を設定した。1段階目は2軸分析による施設整備方針グループの傾向により、その緊急性を鑑みD>A>C>Bの順位付けとした。2段階目は、今回策定した観光ビジョンの検討を踏まえ、対象施設群の地理的属性によって、主要三洞窟周辺エリア>観光交流センター・商店街エリア>秋吉台周辺エリア>その他エリアの順位付けとした。併せて、施設整備の内容については、各施設の個別状況を鑑み、建替え、改修、解体・統廃合、用途・コンテンツ検討の別を記載している。

3. 取り組みによる成果

これまで、公共ストックに対する施設評価については、「公共施設等総合管理計画」^{注4}において、複数の自治体により各々の手法で行われ、評価指標に関する研究もなされている。^{注5}本業務における成果は、観光地ならではのストック評価として、位置情報データも活用し観光客視点での評価項目も加えたことで、施設の実態や、需要性を含む存在価値を多角的に捉えることができたことにある。

また、施設評価結果を踏まえた2軸分析により、施設整備方針導出に至るプロセスを明瞭にすることができた。

これらの成果により、本計画の検討委員会のなかで、学識や関連団体の有識者、対象施設群の管理運営事業者、地域住民の代表者らによって構成される委員に対し、計画策定に至る円滑な合意形成をはかることができた。なお、検討委員会では、位置情報データの可視化やGIS^{注6}を用いた敷地分析、それらを統合したエリアシート等により、地域の実態について委員の理解促進に努めたことも要因といえる。

4. 考察と今後の展望

既存施設の整備を実行していくうえで、施設の利用者、周辺住民、管理運営者、所有者など施設をとりまくステークホルダーの合意形成がハードルとなることが多い。本計画における実態を捉えた施設評価手法、明瞭なプロセスによる整備方針導出手法は、合意形成を円滑化するツールとして役立つ可能性があり、多量のストックを複数エリアにまたいで保有する自治体や企業体に対し、それらは横展開できる可能性がある。今後、適格性については今後の実行計画の中で中長期的に検証していく必要がある。

また、ソフトとハード両側面で、価値の高い施設を建設・管理・運用し、限られた財源を有効に活用するために、管理者視点のみならず、利用者視点も取り入れ計画することは重要である。利用者視点のニーズやシーズを定量的に捉え、計画与件の視野を広げる上で異業種と設計者の協働は有効である。

【注釈】

注1：山口県美祢市にある秋吉台国定公園区域内における、秋吉台、秋芳洞、大正洞、景清洞周辺地域を指す。

注2：図1、図2ともに数値情報の出典は美祢市観光商工部観光総務課による。

注3：定量調査とは、数値化できるデータを扱う調査手法。主に質問回答式で実施され統計的分析をおこなうことが可能で、全体の構造や傾向が把握しやすい。

注4：公共施設等の総合的・計画的な管理を行うための中期的な取組の方向性を明らかにする計画として、所有施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定めるもの。「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」(平成26年4月22日付総務第74号総務大臣通知)により、総務省から各自治体に計画策定が要請された。

注5：上森貞行、齋藤俊明：公共施設等総合管理計画における施設評価に関する研究(日本建築学会計画系論文集、第82巻、第741号)

注6：地理情報システム

県民が主体的に活動したくなる魅力的な公園づくり ～東三河ふるさと公園における県民協働支援業務～

株式会社オオバ 名古屋支店 まちづくり部 ランドスケープ課 櫻井彩香

【発表概要】

当該業務は、愛知県が整備した「東三河ふるさと公園」のメインエントランス「結いの里庭」で活動する任意団体「花づくりチーム」を通じて、公園の魅力向上を図りつつ、管理運営をサポートする県民協働組織の形成に取り組むものである。業務実施にあたっては、緑化技術等の専門的な視点や組織の醸成を育み、活動の輪を広げるため、公園のイベント開催と併せて花づくりチーム主体の行事を企画し、来園者と共に緑を楽しむ機会を提供すること、また、専門家による実践的なガーデン講座等により緑化技術の向上を図り、魅力的な公園形成に寄与することを提案した。さらに、これらの取組を深化させるため、SNS 等を用いた積極的な情報発信や、結いの里庭の区域拡大の検討を行っており、更なる活動の発展を目指している。以上の取組より、主体的に取り組む組織の形成と新規メンバーの加入という、「組織の充実を図る好循環」を実現した。現在、結いの里庭は、東三河ふるさと公園のエントランスの「華」となっており、来園者からの評判も良く、公園管理者からも感謝の声をいただいている。

1. はじめに

高度経済成長期に建設された社会資本の老朽化が進み、維持管理の負担や更新費が増大する一方、人口減少や少子高齢化の進行による税収減、社会補償費の増大、さらに相次ぐ自然災害の対策費用の増大等により財政難や人材難等といった問題が生じている。このような状況においても社会資本の適切な維持管理を行うため、自治体においては、市民による小規模な補修を対象とした地域との協働など、住民との連携を拡大しつつあり、住民やNPOをインフラの維持管理の担い手として位置づける傾向が強まってきている。このような背景のもと、本業務は面積124haの県営広域公園をフィールドに、県民が主体的に活動し、それが魅力的な公園につながるような方策を試行錯誤しながら取り組んだものである。

2. 県民協働支援業務の概要

(1) 業務の概要

本業務は、愛知県が2006（平成18）年に整備した「東三河ふるさと公園」におけるメインエントランス「結いの里庭」で活動する任意団体「花づくりチーム」を通じて、公園の魅力向上を図りつつ、管理運営をサポートする県民協働組織の形成に取り組むものである。

愛知県は本業務を県民協働組織形成のモデル事業とし、他公園にも展開することを目指している。

(2) 花づくりチームの概要

花づくりチームは、2014（平成26）年11月に県が主催した里の花アート講座参加者を中心として立ち上げた東三河ふるさと公園の県民協働組織であり、公園の顔となるエントランス周辺で活動している。2017（平成29）年度までに約20回のワークショップを開催し、ガーデンの土づくり・苗植付け・草取りを行うと共に、参加者の園芸に関する知識や技術の向上を図り、参加手法についての意見交換を



図-1 本業務の対象地

行ってきたが、事務局(愛知県・委託業者等)で作業内容を決定してきたため、花づくりチームのメンバーは受動的であり、自分達から何かを発信することは無かった。そのため、花づくりチームの主体的な行動を促すと共に、より広く県民意見を反映することで公園の魅力向上を図るため、2018(平成30)年度は、①花づくりチームの参加者を増やすこと、②自発的に活動すること、③組織として自覚していただくこと、の3つを目標とした年間活動スケジュールを立案し、実践を進めている。

(3) 事業実施体制

本事業の事務局は、愛知県東三河建設事務所と委託業者(株式会社オオバ)、またアドバイザーであるハンギングバスケット協会の専門家の3者で構成されており、花づくりチームと共に、毎月第3月曜日に約2時間の花づくりワークショップを行うことを基本としている。

愛知県は、花づくりチームに対して苗や備品等の材料提供を行い、花づくりチームは、ボランティア活動として結いの里庭で庭づくりを行っている。また、専門家は、花づくりワークショップ内のガーデン講座を、株式会社オオバは、愛知県と花づくりチームの調整役としてワークショップ内容の企画等の活動支援を行っている。

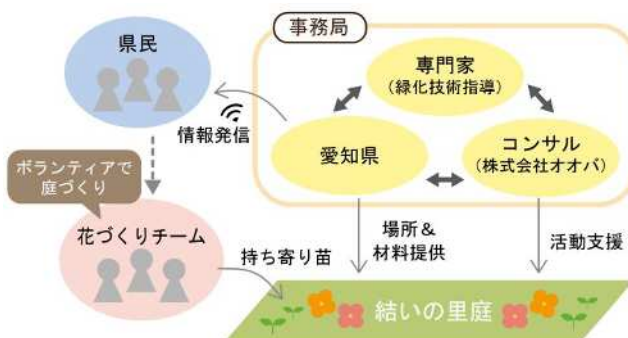


図-2 事業実施体制

3. 公園の魅力向上と組織醸成に向けた取組

(1) 主体性を育む「花づくりワークショップ」の実施

花づくりワークショップでは、主に①専門家によるガーデン講座、②結いの里庭での活動、③庭や活動に関する話し合い、を行っている。

結いの里庭での活動は、参加者が持ち寄った苗や専門家が選んだ苗の植付け、庭の手入れ(草取り、剪定など)、さらに公園資材を用いた園路づくり等を行っている。活動後は、結いの里庭に関する方向性の共有や、花づくりチームに関する話し合いを行っている。基本的な活動計画は事務局から提案し、具体的な活動内容は花づくりチームの意見を引き出しながら作業内容を決めている。

愛知県は、将来的に東三河ふるさと公園区域内の結いの里庭外の範囲に関する取組も望んでいるため、2019(令和元)年度のワークショップにおいて、花づくりメンバーと共に、結いの里庭周辺の敷地の問題点や将来像について意見交換を行い、結いの里庭と周辺を一体的に考えるよう促し、イメージの共有化を図った。

また、専門的な視点や組織としての自覚を醸成するため、ガーデニングの先進事例地(安城産業文化公園デンパーク)の見学学習会を企画し、メンバー同士で学びあう場を提供した。

(2) 組織醸成に向けた「オープンガーデン」の開催

毎年10月に東三河ふるさと公園で開催されている「ふるさと満喫まつり」に併せて、花づくりチーム主体の企画行事「オープンガーデン」を企画し、来園者と共に緑を楽しむ機会を提供した。これは、専門的な視点や組織としての醸成を育むと共に活動の輪を広げ、花づくりチームの体制を構築すること



写真-1 ワークショップの様子



写真-2 事例地見学会の様子

を目的としたものである。オープンガーデンの内容は、ワークショップで話し合い、主体的に役割分担を決め、積極的にイベントを実施するよう促した。以下にオープンガーデンの内容について示す。

①寄せ植え体験

花づくりチームの主体性を高めるため、専門家の指導のもと、花づくりチーム自らが講師となり、60組以上の参加者に対して寄せ植え体験教室を実施した。終了後、「来園者と交流できて楽しかった」「来園者に指導することで、自分にも自信がついた」等の感想をいただいた。

②ガーデン喫茶

来園者の休憩と来園者との交流・参加呼びかけを目的に、ガーデン喫茶を開設した。来園者に対してアンケートを実施した結果、今回のオープンガーデンに対して回答者約70名のうち95%の方が肯定的な印象を持たれたことが分かった。また、持続的な活動とするため、参加者が親しめるガーデンやイベントのあり方等についての設問も設け、運営に活かしている。

③里庭ガイド

花づくりチームが誇りを持って手掛けた結いの里庭を見ていただく機会の提供と活動のモチベーションアップを図るため、結いの里庭を開放し、花づくりメンバーによる庭の案内や「結いの里庭探索MAP」による植物探し、結いの里庭で採取した種の配布などを行った。

オープンガーデン当日は、参加者の呼び込みや活動の周知を目的に、チーム名を示したのぼりの設置や、結いの里庭の昔の写真等を載せた看板の設置等を行い、来園者に向けた情報発信も同時に行った。

(3) 対外的なPRと関心を高めるための効果的な「情報発信」

結いの里庭や花づくりチームの活動の周知、さらに花づくりチームのメンバー新規加入者の獲得を目的に、公園内にメンバー募集チラシや、活動記録を示した看板を設置している。また、花づくりチーム内外への活動共有ツールとして、ワークショップ毎にニュースレター(花づくり便り)を作成し、愛知県ホームページ等にも掲載し、広く発信している。他にも、花づくりチームのインスタグラムページを開設し、活動や庭の様子を投稿する等、来園者以外にも積極的に情報発信を行っている。さらに、メンバー内から提案があった花づくりチームお揃いグッズ(エプロン)の制作を行う等、視覚的な活動のアピールも進めている。

4. 業務成果

(1) 組織の充実を図る好循環の実現

前項に述べた各種取組により、過去2年間減少していたワークショップの平均参加者数が増加し、さらに、オープンガーデン開催時等の新規メンバー募集により花づくりチームメンバーの増強とグループリーダー体制による組織化に至り、組織の充実を図る好循環を実現した。この好循環の流れは、①花づくりチーム全員で話し合いながら庭づくりや活動を進めることで、庭づくりに自分の意見が反映される等、達成感の「見える化」を行ったこと、②花づくりチーム主体のオープンガーデンを開催し、来園者と交流する機会を設けることで、おもてなしの心と活動の喜びを育み、個人としての関心を団体として



写真-3 オープンガーデンの様子



図-3 オープンガーデンの報告

の関心としたこと、③SNS等を用いた積極的な情報発信を行い、参加者の呼びかけを図りながら花づくりメンバーのモチベーション維持向上に努めたこと、によるものと考えている。今では、活動日以外でも自発的に庭作業を行うメンバーも増えている。

(2) 緑化技術の深化による公園の魅力向上

専門家による実践的な講習やガーデニングの先進事例地見学会の開催、オープンガーデンにおける来園者への指導等を行うことで、緑化技術の深化を図り、魅力的な公園形成に寄与している。なお、これらの技術を参加者が自宅や地域で実践することで、街並みの修景向上にも貢献している。

また、結いの里庭周辺区域を含めた「結いの里庭将来像」を作成するなど、チームの活動範囲を広げる取り組みも進めている。今後は、本取組をモデルに公園内の他のエリアや、他の県営公園への展開を検討している。

(3) 組織の充実と魅力的公園形成のスパイラルアップ

これまでに示した様々な取組により、図6に示すような、組織の充実と魅力的公園形成を図る好循環を実現しており、相互に高めあう関係となっている。また、結いの里庭は、既に東三河ふるさと公園のエントランスの華となっており、来園者からの評判も良く、公園管理者からも感謝の声をいただいている。

公共施設は、継続的に利用する県民が主役である。そのため、県民の活躍の場としてのフィールドと材料を提供し、それをコンサルタントが第三者的な立場で公園所有者と県民の活動を支援し、自立に向けた道筋をつくること、使われ続ける施設になる近道となり、ハードにとどまらない公共施設整備を行うための意義あるプロセスといえる。

5. 今後の展望

花づくりチームは、第三者的立場であるコンサルタントの支援により成り立っている組織だったが、最近では花づくりチーム個々人の主体性の高まりを感じるようになっており、自立した組織になりつつある。今後は、自発的に組織形成を望む段階に意識を高めるため、先走りせず、活動を地域に根付かせながら、引き続き活動の支援を行っていく。最終的には、県民主体の公園づくりのモデル事業として、これらの取組を他の公園にも広げ、県民が主体的に活動したくなる魅力的な公園が各地に形成されることを期待している。

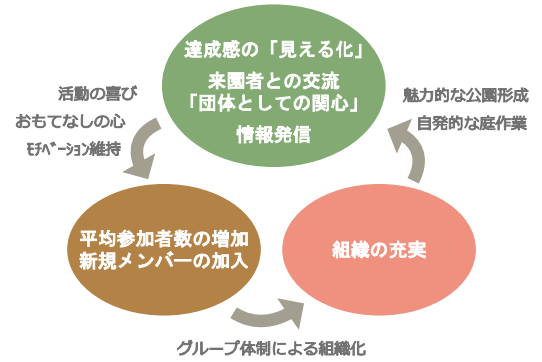


図-4 組織の充実を図る好循環



図-5 活動の広がりのイメージ

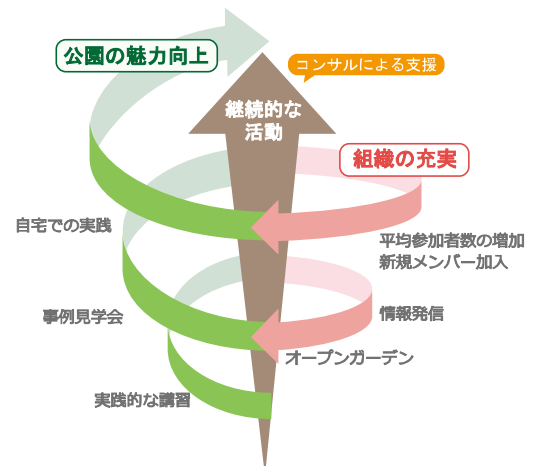


図-6 スパイラルアップイメージ



写真-4 結いの里庭の変化

10の聖地が教えてくれた 都市の『聖地』づくりの極意

(都市計画コンサルタント協会・まちづくり技術交流部会関西の取り組み)

株式会社安井建築設計事務所 都市デザイン部兼国際部主幹 杉野卓史

【発表概要】

何か人を引きつける場所に対し、聖地という言葉は意外と頻繁に使われている。ある時はうやうやしく、またある時は軽々しく。私たちが研究対象とする聖地はいわゆるパワースポットのなものだけではなく、極めて俗っぽい売り文句としての「〇〇の聖地」も含んでいる。いわば世の中に氾濫する変幻自在な聖地の概念を丸ごと対象にする無茶な試みだが、「聖地」そのものではなく「聖地づくり」のプロセスに着目した時に、共通するセオリーのようなものを発見できるのではないかと考えた。

とは言え、聖地にまつわる疑問は尽きない。聖地とは人が集まる場所なのか、むしろ近寄りがたい場所なのか。歴史ある信仰の地であっても、その起源には必ず仕掛人がいたのではないか。聖地に通う信者と一般来訪者との間に明確な境界はあるのか。聖地が特定多数を集める手法は、地域のブランディングに応用できるのではないか。

おそらくその答えは机上には無く、実際に聖地を巡りながら開眼していくしかない。そして私たちは旅に出ることにした。様々な背景を持つ聖地を歩き、体験しながらその成り立ちを探る。聖地から聖地へと渡り歩くその様はまるで、悟りを求めて旅を続ける求道者。果たしてその旅の行方や如何に。

この聖地つくったの誰やねん

2014年10月から2018年7月までの約4年間、都市計画コンサルタント協会・まちづくり技術交流部会関西は「都市の聖地づくり研究会」と称する活動に取り組んできた。研究会は月1回の開催で、前半2年間は「聖地巡礼ツアー」と会議室でのディスカッションとを交互に実施。後半はじっくりとその旅から学んだ聖地づくりの極意を掘り下げた。

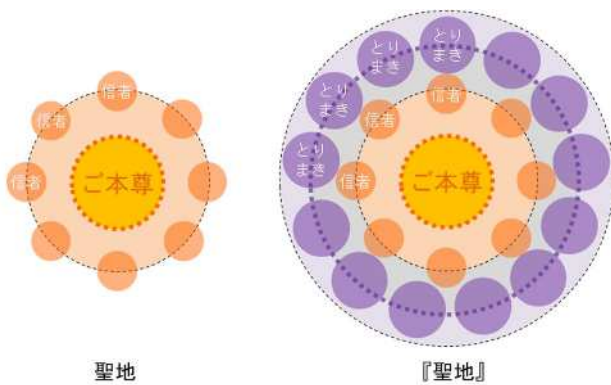
研究の前提として、私たちは聖地を「つくることのできるもの」と捉えて着手したが、議論を深めていく中で、本来的な聖地とつくられた『聖地』との違いが見えてきた。一方で、どんな聖地にもその成立過程では何らかの意思が働いており、その意味では聖地と『聖地』は一連のものとして捉えることもできる。その関係性をふまえ、2つ聖地をそれぞれ以下のように定義した。

本来的な聖地とは、一般に特定の宗教や信仰と結びついた神聖な場所で、開祖にゆかりがある、神話の舞台となった、などの特別な意味を持つ「場所」のことをいう。聖地はリスペクトの対象となる「ご本尊」と、それをリスペクトする「信者」、また両者を結びつける物語によって成立している。

それに対して『聖地』は、聖地の物語に新しい意味が加わり拡張されることにより、新たに惹きつけられた人々が「ご本尊」と「信者」をとりまき、そこに新たなアクティビティが発生している状況であ



り、特に「とりまき」の存在によって、地域の魅力と活力を高めている。



『聖地』を構成する要素

ご本尊	地域固有の歴史や文化の蓄積と、それらを育んできた風土や空間によって生み出される他地域にはない唯一無二の特徴的なひと、もの、ことで物語を宿すもの
信者	ピュアな信仰心を持って【ご本尊】を尊び、志し、守る人々
とりまき	拡張された物語を第三者的に楽しみ、様々なアクティビティをもたらす人々

私たちが考える「聖地づくり」は、原則として本来の聖地をそのまま維持しつつ、そこに少しの解釈を加えて「聖地たる所以」を外から見えやすくする。その上で、それをとりまく聖地の2層目の形成を支援し、全体の領域を拡張する。つまり端的に言えば、聖地から『聖地』へと拡張させることが「聖地づくり」の本質である。

以下、その本質を見出すに至った10の聖地への旅の軌跡について紹介する。

聖地巡礼の旅① 串カツの聖地・新世界（2014/12/18）

この境界は戦後に労働者の街になり、早く安く食べられる串カツ屋が自然発生的に増えていった。その後一時期廃れるも、平成初期に起こった昭和レトロブームで復活。さらなる転機として、この10年間で串カツ界に一気に新興勢力が台頭。ただしこれにより老舗が蹂躪される気配はなく、裾野が広がったことによりむしろその地位は盤石に。街は長い年月の中で否応無しに変化を繰り返す。それが偶然であれ必然であれ、新世界は串カツの聖地らしくうまくコロモ替えをしながら変化に対応し、今もなお聖地であり続けている。



聖地巡礼の旅② でんぼの神と占いの聖地・石切（2015/4/15）

2つの石の間を行き来する「お百度参り」は石切劔箭神社の代名詞。信仰をわかりやすく翻訳した行為として見せており、来訪者を導く仕掛け（100回数えるための「お百度紐」など）も周到に用意されている。「あやかりやすいストーリー」も聖地化につながる要素。神社のご神体は劔。その劔がでんぼ（腫れ物）を切るということで腫物治癒の聖地に。そして近年は、参拝者のあやかりたい気持ちに目をつけた占いの店が次々と進出。聖地から二次的に別の聖地が生まれるのは、「聖地あるある」とも言える定番の現象。



聖地巡礼の旅③ スパイスカレーの聖地・裏谷四～北浜（2015/6/24）

雑居ビルの一角など街の隙間にジワジワと増殖する無数のスパイスカレー店。一見とりとめもなく散らばっているようだが、実はゆるやかに繋がっている。全ての始まりは一人のカリスマ（第1世代）で、そのすごさに気づいて後を追う者たち（第2世代）が現れ、さらに新たな挑戦者（第3世代）が今も続々と名乗りを上げている。師弟関係とはまた違う「リスペクト」によるゆるやかな序列の形成は、彼らの多くが自由な表現を求め、音楽やアートのような感覚で自分だけのカレーを追求していることと無関係ではないだろう。



聖地巡礼の旅④ 高校野球の聖地・甲子園 (2015/8/20)

手に汗握る熱戦の舞台で輝くのは球児だけではない。球場のアナウンスや表彰式での演奏は全て地域の高校生が担当。彼らにとってもここは憧れの聖地なのだ。ファンの楽しみも観戦だけにとどまらない。ミュージアムには地区予選に参加する全ての学校名が書かれたボールが並び、誰もがそこに出身校を見つけることができる。広場のレンガには歴代優勝校の名が刻まれており、あらゆる世代のシンパシーを誘う。全国からの思いと100年の歴史を財産として生かし、誰もが個人的な接点を見つけられる間口の広い聖地になっている。



聖地巡礼の旅⑤ だんじり祭りの聖地・岸和田 (2015/9/18)

荒くれたイメージがあるが、運営は徹底して組織化されている。各世代を網羅した育成システムはJリーグさながら。幹部の役割分担も細分化されており、「破損交渉責任者」なるポストまで存在する。祭りの真髄は、チューンナップを凝らしただんじりで狭いS字状の辻を走り抜ける「やりまわし」。これが可能になったのは道路の舗装化以降なので、300年の歴史を考えればごく最近の話。マンホールの段差を小さくするなど、行政による環境整備もだんじり仕様。たゆまぬイノベーションが伝統をさらに進化させている。



聖地巡礼の旅⑥ 焼肉の聖地・鶴橋 (2015/12/5)

気合いを入れて焼肉を食べる時は鶴橋。聖地には人々にそうさせる力がある。そもそも日本における焼肉の起源はここ鶴橋にある。大正時代、川の付け替え工事のために多くの朝鮮民族が移り住んだ。戦後の食糧難の時期、肉の扱いに長けていた彼らは、それまで捨てられていた内臓（ホルモン）を闇市で提供。偉大なコリアンカルチャーは世代を超えて今も息づく。細い路地にはハングルが並び、電車が鶴橋駅のホームに停車した瞬間から胃袋を刺激する炭の香りに包まれる。むき出しの「本場感」は五感の全てを刺激する。



聖地巡礼の旅⑦ 萌えカルチャーの聖地・日本橋 (2016/4/20)

東の秋葉原と双璧をなすオタクの聖地。その歴史を紐解くと、一つの系譜が見えてくる。もともとは江戸時代につくられた宿場町。明治に入ると古着屋が集積し、掘り出し物を求める人が集まるようになる。大正時代には古書の街、そして昭和に入ると電気街。決して華やかではないが、どの時代においても何か特化した個性があり、こだわりを持つ大人の趣味人を引き寄せる磁場のような街。ここでは常に来訪者が街のカラーを決めている。大資本に蹂躪されない「ほどほどの都会」だからこそ、趣味人主導の聖地が成立している。



聖地巡礼の旅⑧ 日本酒の聖地・灘五郷 (2016/7/13)

19世紀に良質な「宮水」を生かして日本酒の一大生産拠点となるが、一時期は消費者の日本酒離れで低迷し、追い打ちをかけるように阪神大震災により壊滅的な被害を受ける。それぞれの酒蔵は苦心しながら生産機能を再建する中、生産地としてのアイデンティティを発信する取り組みを広げていく。酒蔵の保存再生、工場見学や工程の展示、限定銘柄の販売、日本酒を味わえるレストラン。歴史に胡坐をかかず、自ら積極的に伝えていく。今や世界的な日本食ブーム。五郷巡りは外国人にも人気の観光ルートになっている。



聖地巡礼の旅⑨ その日暮らしの聖地・釜ヶ崎 (2016/9/7)

この場所を聖地と呼んでいいのかどうか疑問が残るが、特定層の人たちが頼り、目指す場所であることは間違いない。もともとはスラムの計画的移転先として街の原型が形成され、その後公共職業安定所の開設を契機に一帯に労働者向けの簡易宿舎や露店が集積する。一方で隣の飛田地区は、明治末期の大火で焼失した難波遊郭の代替地となり、戦火を逃れて今も当時の面影を残しながら存続する。最初から取り残されるべくしてつくられた都市の「陰」。聖地としては異質だが、同様の街は世界中にあり都市に深みを与えている。



聖地巡礼の旅⑩ もんじゃ焼きの聖地・月島 (2016/11/25)

まちづくり技術交流部会関西には少数ながら首都圏にもメンバーがおり、「東京支部」と称して活動に参加している。聖地巡礼ツアーの最後を締めくくるのは彼らによる特別企画。土手の作り方や微妙な食べ時など、もんじゃを焼く体験やその作法自体にイベント性がある。ルーツが駄菓子屋の「文字焼き」であることなど物語性にも富み、路地裏の無数の店から一軒を選ぶ奥深さもある。聖地たる条件を多く備えた聖地である。



あやかるう

聖地を巡りながら見出した『聖地』づくりの極意と実務のプロセスは、協会発行の報告書にまとめているのでご一読いただきたい (<https://www.toshicon.or.jp/hakko> にアクセス後、下にスクロール)。

一般的なまちづくりとの違いは、そのまちでの営みに明確な「あやかり」の構図が組み込まれていること。人それぞれの志向・嗜好に着目したまちづくりは今後ますます注目されるものであり、その一つのアプローチとして『聖地』づくりの手法を活用できると考えている。

10の聖地が教えてくれた

都市の『聖地』づくり 7つの極意



<p>10の聖地を訪ねながら『聖地』をつくることへ思いを巡らせる中で、私たちは、【ご本尊】-【信者】-【とりまき】によって成り立つ『聖地』(【P.5】参観)をつくるために必要な3つのステップと、各ステップを確実に積み上げていくための7つの極意に取り組んだ。</p> <p>【参観】づくりの3つのステップ</p> <ul style="list-style-type: none"> ステップ1 ご本尊としてのホトゲンシャルを見出す ステップ2 信者を増やす仕組みをつくる ステップ3 あやかるうとするための仕組みを構築する 	<p>い</p> <p>めんどくさいを価値に変えよ</p> <p>ほむろくどい過程もアクセスの悪さも、そのまちならではの正しい作法であると考え、それを正当化させるような「ありがたい」ストーリーを編み立てて。</p> <p>この極意を活かすステップ：1 この極意を教えてくれた聖地の概</p>	<p>ろ</p> <p>誰かに話したくなる逸話を探せ</p> <p>さいさいな物語であっても、今に通じるリアリティがあれば誰にとっても自分ごとになる。態度による逸話の伝達、量されるキャラクターの存在など、多少の演出でより普遍的な物語に。</p> <p>この極意を活かすステップ：1 この極意を教えてくれた聖地の概</p>	<p>は</p> <p>クセのある人の動きを注視せよ</p> <p>何かが強くて何がある人は、独特のアクションに強い行動を起こすもの。個性ある人が集まるような動きがあれば、そこにニッチな『聖地』が存在する可能性を探ろう。</p> <p>この極意を活かすステップ：1 この極意を教えてくれた聖地の概</p>
<p>に</p> <p>体験を通して「ありがたい」をシェアせよ</p> <p>コアな信者になるまでの道のりを示しつつも、その道の入り口はわかりやすく、作法をわかりやすくお披露出、一見さんでも「ありがたい」を体験できる機会を。</p> <p>この極意を活かすステップ：2 この極意を教えてくれた聖地の概</p>	<p>ほ</p> <p>あやかりの二重構造により『聖地』を拡大せよ</p> <p>ご本尊と信者の関係性が強いものであれば、そこにあやかるうとするときが現れる。その『聖地』の2層目形成の動向を球方につけるようなまちの成長シナリオを考へて。</p> <p>この極意を活かすステップ：3 この極意を教えてくれた聖地の概</p>	<p>へ</p> <p>ご本尊と信者へのリスペクトをまちの掟にせよ</p> <p>とりまきは自由な発想でご本尊や信者を利用して離れないが、あくまで「2層目」に留まるべし。ご本尊と信者の関係性に準拠書を及ぼすようなら、まちとして担保して。</p> <p>この極意を活かすステップ：3 この極意を教えてくれた聖地の概</p>	<p>と</p> <p>まちの有力者から『聖地』にお墨付きを与えよ</p> <p>とりまきは新参者でも、まちで一目置かれる人から認められればステータスが生まれる。寺や神社、学校、地元企業、不動産屋など、皆で『聖地』を盛り立てる解を上げよう。</p> <p>この極意を活かすステップ：3 この極意を教えてくれた聖地の概</p>

令和元年度 都市計画実務発表会

(令和元年9月27日)

《実行委員会》

公益社団法人 日本都市計画学会

社会連携委員会都市計画実務発表小委員会

日本大学 教授 大沢 昌玄

日本大学 教授 阿部 貴弘

東京理科大学 教授 伊藤 香織

筑波大学 教授 村上 暁信

一般社団法人 都市計画コンサルタント協会

都市計画実務発表会実行委員会

株式会社国際開発コンサルタンツ

関 哲史

株式会社日建設計総合研究所

西尾 京介

株式会社オオバ

遠藤 大輔

株式会社片平新日本技研

内田 昂希

株式会社千代田コンサルタント

小林 美穂

一般社団法人 都市計画コンサルタント協会

木村 吉晴

《編集・発行》

一般社団法人 都市計画コンサルタント協会

TEL:03-3261-6058

FAX:03-3261-5082

E-Mail:info@toshicon.or.jp

