

歴史まちづくりを軸とした地方都市の再生

— 官民連携によるエリアマネジメントの視点から —

2024.12.10

大洲市都市整備課 村中 元

■資料の構成

- 大洲市のまちづくり 概要
- 当時の課題
- 大洲の事例
- 文化財、歴史的風致、景観形成の整備
- まちづくりの成果・有効性、なお課題
- 提言

■大洲市のまちづくりの特徴

- ・特徴

人口5万人未満の過疎地域において歴史的資源を面的に活用したまちづくりの事例
(2017～)

- ・ポイント

- ① 人口減少・過疎化
- ② 地方創生「まち・ひと・しごと」
- ③ 官民連携（中間組織の組成）
- ④ 地域経営（エリアマネジメント）
- ⑤ 持続可能なまちづくり

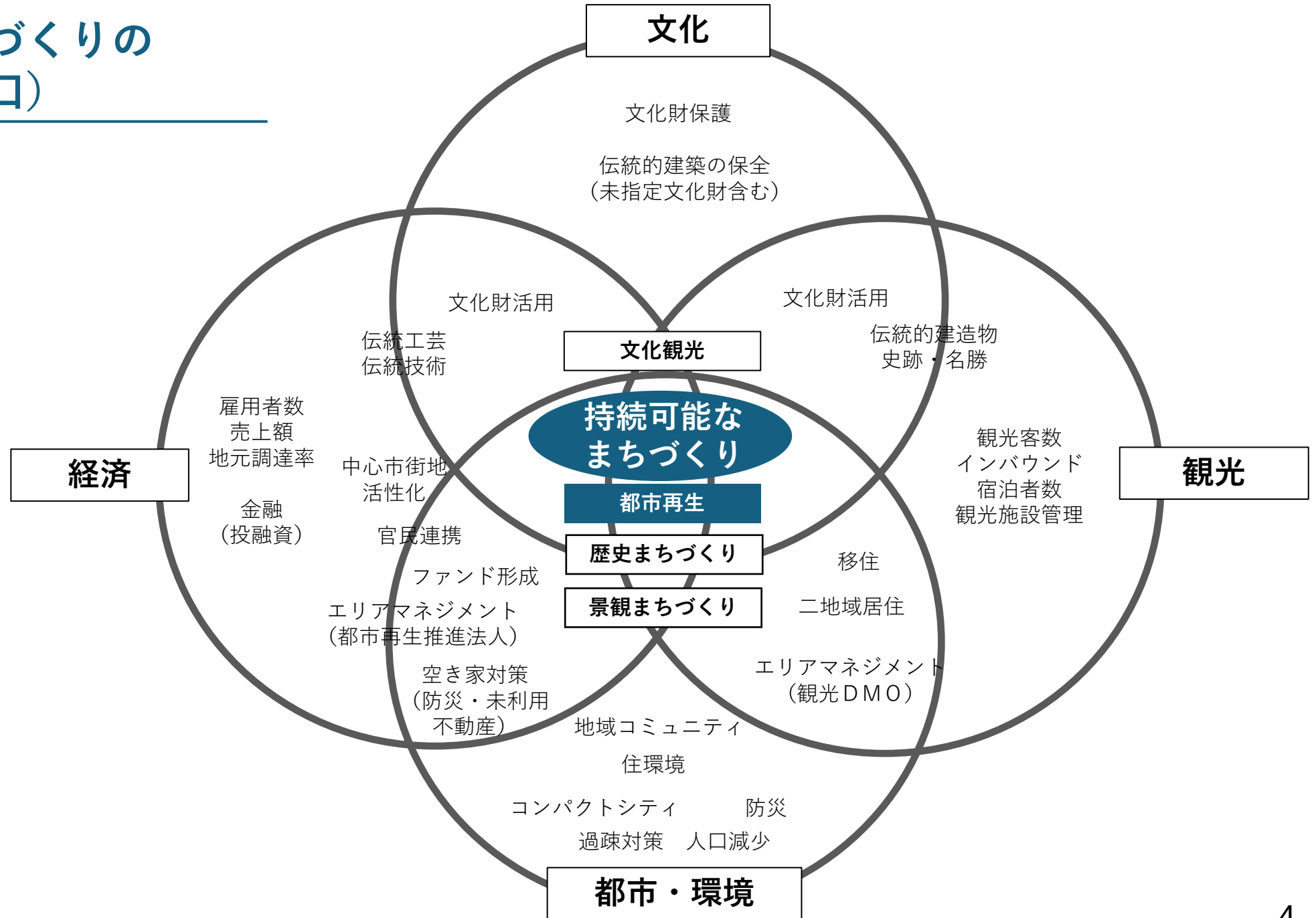


■大洲市のまちづくりの 関係図（切り口）

大洲市のまちづくりは、文化、観光、都市・環境、経済に関するいくつかの課題を総合し、総合した課題を「持続可能なまちづくり」という総合的な施策により、全方位的に解決を図ったもの。

そのため、課題ひとつひとつの切り口からみるとそれぞれ見え方が異なり、歴史まちづくりを軸に総合的にみるとそのバランスが分かる。

今後の地方都市の再生のあり方を検討していくにあたり、持続可能なまちづくりは重要なテーマであり、その際、**歴史的な地域資源をいかしながら持続可能な都市の再生を進めていくことで、新しい時代の都市再生のあり方に一定の方向性が見えてくるのではないかと考えている。**



■大洲市のまちづくりの成果

用途地域図（大洲地域）



郊外

新市街

JR大洲駅

旧市街

肱南地区

肱南IC

肱川

大洲道路
(自動車専用道路)

激特後（R5年度）は完成堤防

松山自動車道

大洲IC

大洲拠点地区(東大洲地区)

大洲市経済の中心

被害を軽減する主な取組

- 二級堤の整備
- 貯留施設（公園）の整備
- 土地造成のルール（盛土規制等）

土地造成のルール（盛土規制等）

活用し交流人口の拡大を図る

まちの中心が郊外へと移行していくなかで、旧市街の歴史文化をいかし、都市の魅力を創出。
ぼやけていたまちづくりの軸（まちのアイデンティティ）を確立。
旧市街の賑わいを取り戻し居住誘導につなげていくなど、地域の強みを生かして都市の再生に取り組む。

凡 例	
	市 町 界
	都 市 計 画 区 域 (非 緑 引 き)
形 態 規 制	 第一種低層住居専用地域 $\frac{100}{100}$
用 途	 第二種中・高層住居専用地域 $\frac{100}{100}$
	 第一種住居地域 $\frac{100}{100}$
	 準住居地域 $\frac{100}{100}$
	 近隣商業地域 $\frac{100}{100}$
	 大規模商業地域 $\frac{100}{100}$
地 区 別	 工業地域 $\frac{100}{100}$
成 果	 工業用地 $\frac{100}{100}$
計 画	 大規模商業地域 $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 上老松地区 $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	 特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	特別工業地区(大洲・長浜) $\frac{100}{100}$
特 別 区 画	

土地造成

① 長浜港内港埋立整備事業
地域人口の維持・増加や交流促進
を目標として掲げ、港湾を中心とした
地域の持続的な振興に繋がる整備
を行う予定です



令和8年頃から整備予定

道路・街路

観光交流センター

② 駅前トイレ・案内所/
駅前街路照明整備事業
トイレや案内所、駅前
街路照明を整備し、
地域住民や来訪者の
利便性向上を図ります



令和6年度整備完了予定

道路・街路

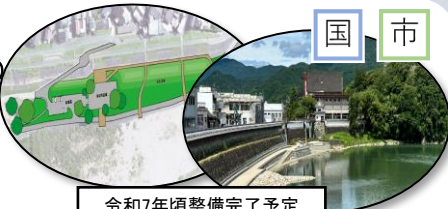
③ 観光動線整備事業
大洲駅から観光拠点である
肱南地区への観光動線として
カラー舗装を行い、環境の向上
を図りました



平成30年整備済み

河川

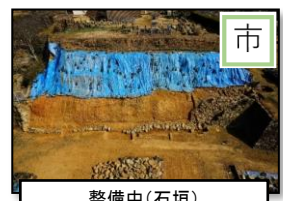
④ かわまちづくり(第1期)
人が集い、自然・歴史等
にふれあえる水辺空間の
整備を行っています



令和7年頃整備完了予定

歴史文化

⑤ 城山公園整備
大洲市のシンボルである大洲城を
はじめとした文化財や史跡などの
歴史公園を整備する事業です



整備中(石垣)

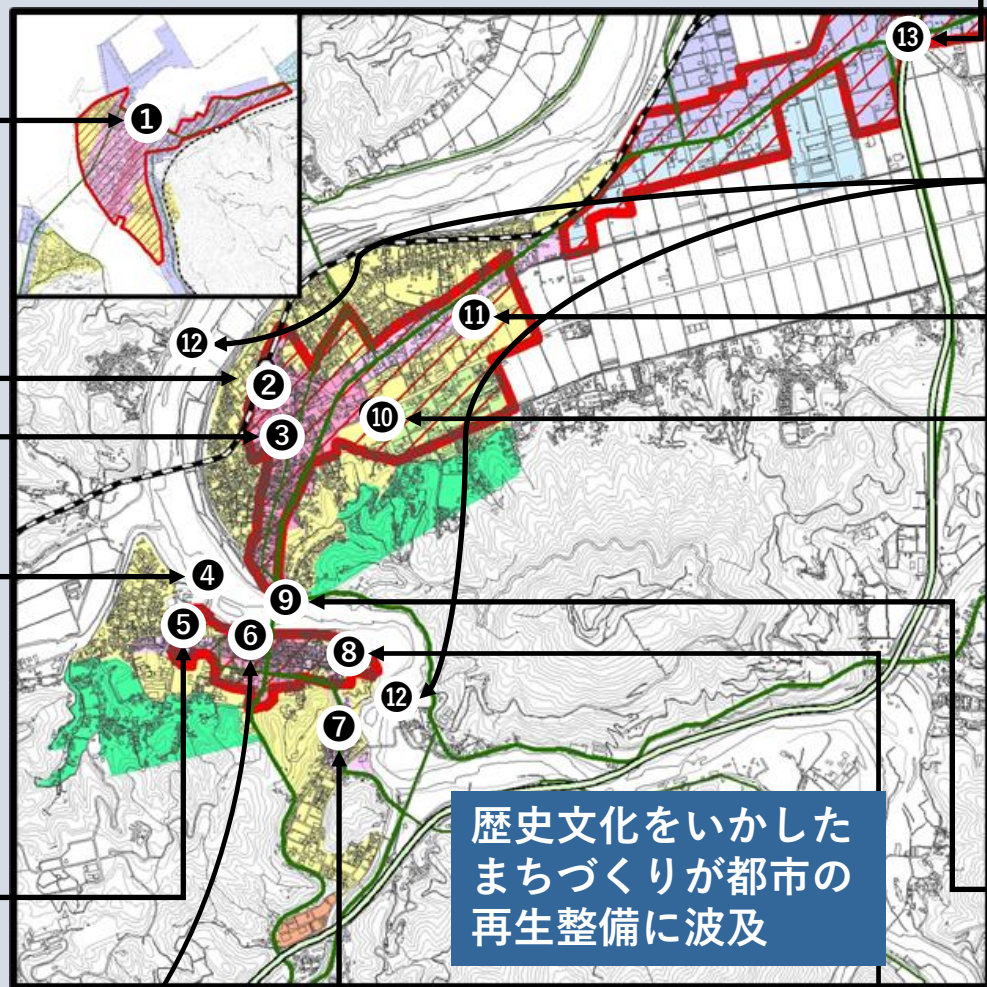
地域交流センター

⑥ 肱南地域交流センター
(肱南コミュニティセンター・展望テラス・カヌー艇庫)
誰もが利用しやすい体験交流型の
複合施設として大洲市肱南地域交流
センターを整備します



令和8年頃整備完了予定

大洲市で行われている都市再生整備事業など 主なまちづくり関連事業 (国・県・市)



道路・街路

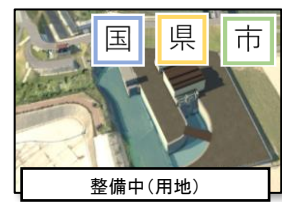
⑦ 国道441号道路改良事業
無電柱化や歩道整備、現道拡幅
により、歩行者や自転車が安全で
快適に利用できる環境の整備を行う
予定です



整備中(用地)

防災

⑬ 都谷川流域水害対策
都谷川流域での内水対策として、
排水機場等を整備予定です



整備中(用地)

防災

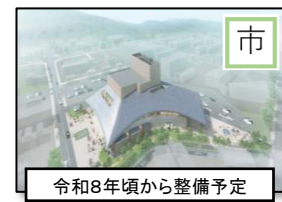
⑫ 河川激甚災害対策
特別緊急事業(激特事業)
築堤や暫定堤防の
嵩上げ等の整備を行い、
治水安全度の
向上を図りました



令和6年整備済み

地域交流センター

⑪ 地域交流センター
(市民文化会館)
「文化芸術と市民交流」拠点施設を
整備予定です



令和8年頃から整備予定

道路・街路

⑩ 街路若宮東大洲線整備事業
車道の各幅に加え、
歩道整備を行うことで
防災機能の向上並びに
市民生活の安全向上を行いました



令和6年整備済み

道路・街路

⑨ 肱川橋及び
国道56号交差点周辺整備
橋の耐震性能不足の解消や、
歩行空間の確保を目的と
した整備を行いました



令和5年整備済み

歴史文化

⑧ 歴史・観光まちづくり事業
歴史的な文化資源を活用した観光
まちづくりにより地域に産業を
根付かせ、地域経済の発展に
寄与しました



令和5年整備済み

歴史的建造物が残せない

歴史的建造物＝文化財未指定の歴史的風致形成建造物（候補物件）など



通り沿いの建物正面は何とか維持できているが、裏側は崩れかけている。
(瓦などの落下によりご近所に迷惑がかからないよう、通り沿いの外観はかろうじて維持されている。)



屋根が落ち、建物内部にも雨漏りがあり、老朽化が著しい。

大洲城下町の歴史的風致が感じ取れる建物の状況

※青色部は城下町の歴史的風致を感じ取れる建物を示す

■：2017年（H29）当時、取り壊しや新築・改築などが予定されていた物件

町並みのメインとなる場所で、建物の取り壊しなどの計画が同時に進んでいた。
（2017年当時）



■なぜ、歴史的建造物が残せないのか

（所有者の課題）

- ①所有者が**高齢化**、歴史的建造物に**住めない**、また**経済的にも残せない**。
- ②所有者にとって**残す意義**がよく分からない。**メリット**がない。
- ③地域に**重伝建**の保存会を組織するような**気力、パワーもない**。
- ④所有者が**地元になくて**、なお近年は**相続が発生**。（相続人も残せず困っている。）
- ⑤近年、**危険空き家の除却補助の制度**があり、**取り壊す方が簡単**。
- ⑥自治体から**保全のための補助金**をもらって修理しても**管理に困る**。
- ⑦**活用してくれるという人にまず巡り合わない**。

（活用面の課題）

- ⑧**空き家バンク**に登録して売却しても、結局**古すぎて取り壊し**になる。
- ⑨**自治体**に売却、寄附を申し込んでも**断られる**。
- ⑩自治体が所有しても、**自治体も活用**に困る。
- ⑪活用したい側も、**どの物件が活用できるのか**よく分からない。
- ⑫活用にあたって建築基準法など**法的な問題のクリア**が難しい。
- ⑬活用しても**採算**が取れない。

結果、歴史的建造物が1棟も残せない

■はじめの一步

(とりあえず)
時間をかせぐ



掃除、 させてください。

管理や処分に困っている空き家の所有者に、私たちの想いを伝えました。話をさせていただいていううちにわかったことは、所有者には歴史のある町家を残していきたいという想いはあるが、維持管理が困難で、活用の仕方が分からない、仲介する組織がなく、どこに相談してよいかわからないという理由で除却を考えていくということです。

まず、私たちはすぐにできることから始めました。清掃や空気の入替え、障子の張替えなどの簡単な修繕です。人の出入りや、少しでも使用することによって空き家の損傷の進行を遅らすことが出来ます。

しかし、最終的に町家を活用する居住者や事業者につけなくてはいくばくかの延命にしかありません。

そこでイベントなどでの活用を通して、情報発信をしています。問い合わせがあれば内覧の立ち合いなども行っています。



オソウジ

ダイサクセン

町家の清掃、残遺物整理の補助、
一部の修繕を行い、維持管理をして
います。所有者にも参加していただ
き、建物の歴史や経緯についても情
報共有をしています。



たまにイベントをやる

「城下のMACHIBITO」

町家活用型イベント「城下のMACHIBITO」

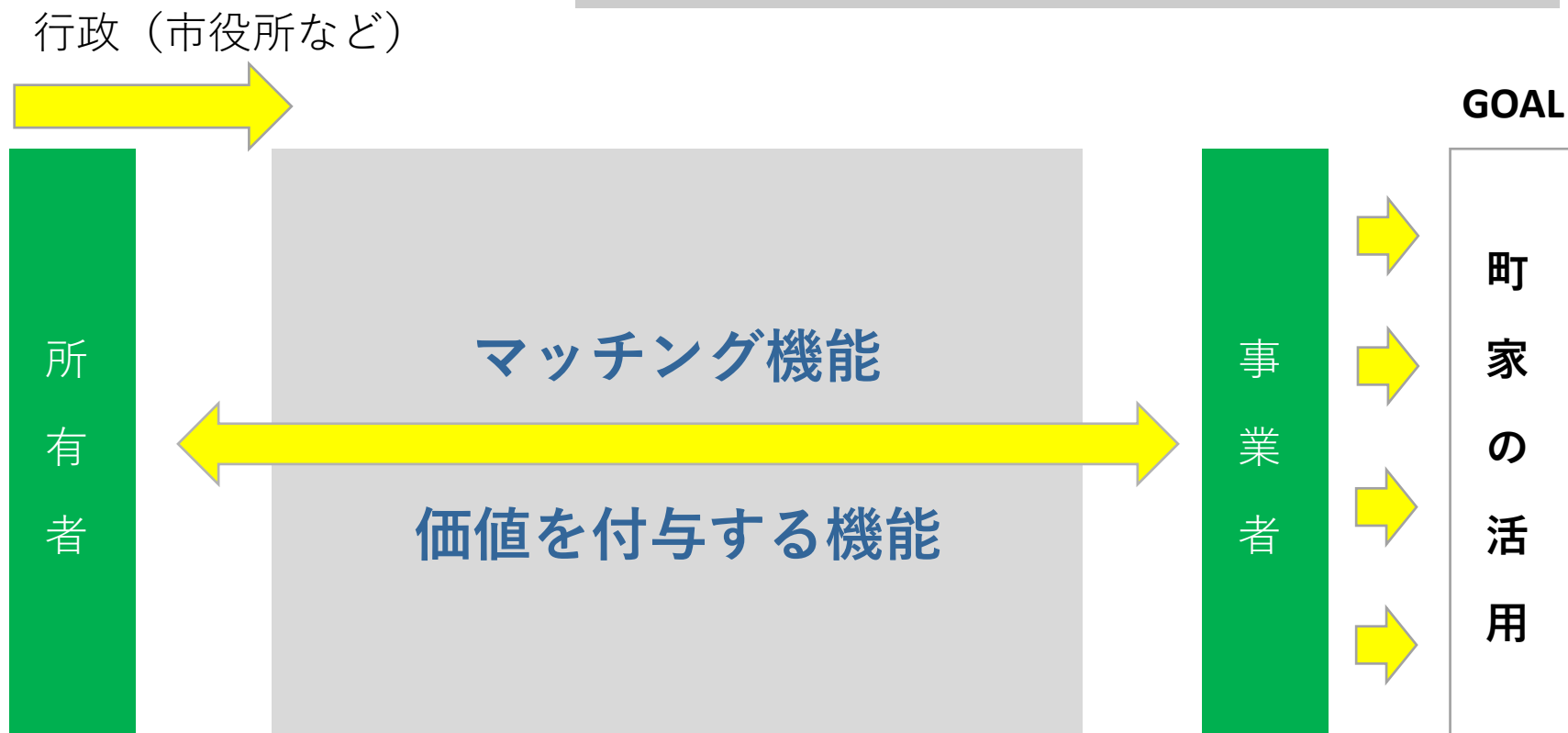


町家活用型イベント「城下のMACHIBITO」



■次に考えたこと

中間組織「町家デベ」（不動産開発業）の
ようなものが必要か？



建物の所有者も誰に相談していいか分からない。
自治体も活用できない、活用できる事業者が分からない。
活用したい事業者もどの建物が活用できるのか分からない。

商工会議所・金融機関等

中間組織「町家デベ」の理想像

〔求められる理想像〕

- ・ **建物の価値**の分かる組織
- ・ **まちの価値**の分かる組織（**エリアマネジメント・コントロール機能**）
- ・ **価値を伸ばす**ことのできる組織
- ・ **法的障壁をクリア**できる行政知識の豊富な組織
（建築士、司法書士、宅地建物取引士などとの連携も視野）
- ・ **文化的景観を大切に**できる組織
- ・ **マーケティング**（経済循環・志向）に長けた組織
- ・ **デザイン力**のある組織（デザイン・インテリア会社など外部委託OK）
- ・ **リノベーション**に長けた組織
- ・ **地域を大切に**できる組織、**住民と協働**できる組織

〔役割〕

- ・ まちの中にある町家などの歴史的資源を見出し、新たな価値を付与して、事業者**に賃貸もしくは売却する**業務
- ・ まちにふさわしい**事業者を選ぶ、もしくは誘致**する業務
- ・ 町家の**価値を外へと発信**する業務（プロモーション・マルシェ開催など）
- ・ 事業者への斡旋、アドバイス、助成制度等の**ワンストップ窓口**機能

〔資金〕

- ・ 不動産収入
- ・ 市負担金、委託料 など

■官民連携の協定

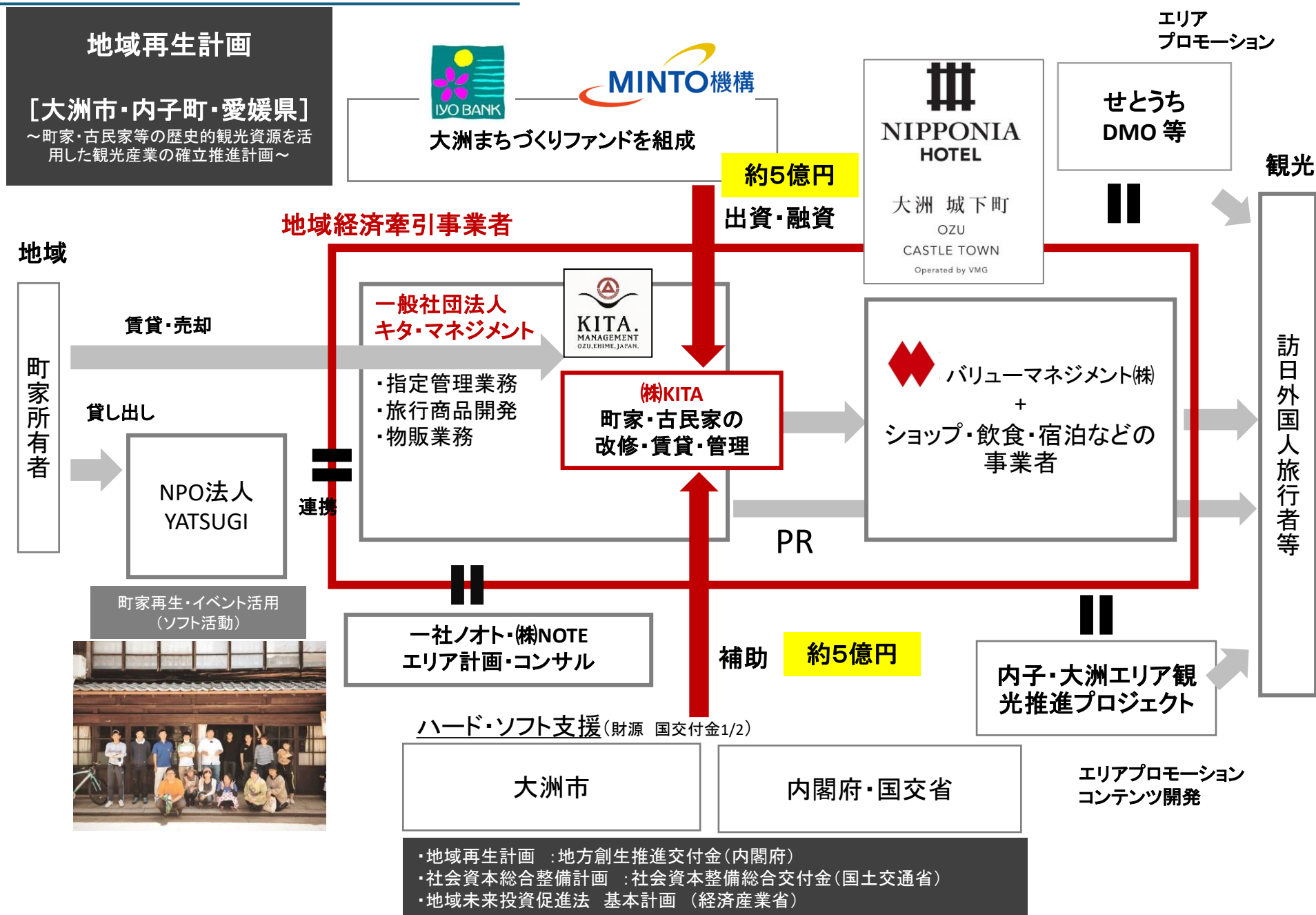
- ・日時 2018（H30）年4月5日（木）
- ・協定 愛媛県大洲市の町家・古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくり

まずは民間資金の必要性から伊予銀行（地域創生部）に相談。
核となるプレイヤーを探すなか、すでに兵庫県篠山市で分散型ホテルの経営実績のあるバリューマネジメント（株）、（一社）ノオト・（株）NOTEと連携。
協定のなかで、役割分担を明確にしておくことが重要。

	宿泊事業等を展開し、 観光による地域経済を牽引
 一般社団法人ノオト 株式会社NOTE	計画策定サポート及び 活用ノウハウの提供
	資金提供等による支援を行い、 地域経済の成長発展に貢献
	町家デベ（地域DMO）を設立 地域未来投資促進法による各種 支援を実施



■全体スキーム図



一番左が建物の所有者（地域）、一番右が消費者。
地域から消費者まで、価値をシームレスにつなげていくことがポイント。
間に地域に根付いたデベ機能＝中間組織を入れることで価値の付与が可能となる。

- ・地域再生計画 : 地方創生推進交付金(内閣府)
- ・社会資本総合整備計画 : 社会資本整備総合交付金(国土交通省)
- ・地域未来投資促進法 基本計画 (経済産業省)

愛媛県大洲市における基本計画の概要

計画のポイント

愛媛県大洲市に訪れる観光客は、年間193万人であり、訪日外国人旅行者もH27：2200人、H28：4100人と倍増しており、今後も入込客数の増加が期待できる。特に大洲市の観光の玄関口である肱南地区は、藩政時代大洲藩六万石の城下町エリアであり、明治以降、製蠟や製糸業で繁栄した歴史を持ち、いたるところに明治大正期の町家、古民家、蔵などの歴史的資源が存する。これらの重要な歴史的資源を保全していくためには、歴史的背景や建物のストーリー性など、その価値を最大限に生かしつつ、所有者の意向をくみながら民間事業者等により活用を進めていくことが最も効果的である。そこで、**町家・古民家等の歴史的観光資源を活用し、訪日外国人旅行者や国内観光客等をターゲットにした観光まちづくりを展開することにより高付加価値な地域経済牽引事業の促進を図り、雇用者の給与増等を通じて地域内での経済の好循環を目指す。**

促進区域

愛媛県大洲市

経済的効果の目標

付加価値額1.6億円の地域経済牽引事業を創出し、当該事業が促進区域で1.3倍の波及効果を与え、促進区域で2.08億円の付加価値を創出することを目指す。

地域経済牽引事業の承認要件

【要件1：地域の特性を活用すること】

- ・大洲市の町家・古民家等の歴史的観光資源を活用した観光まちづくり分野

【要件2：高い付加価値を創出すること】

- ・付加価値増加分：3,793万円超

【要件3：いずれかの経済的効果が見込まれること】

- 取引額：2%増加 ●雇用者数：5%増加
- 売上げ：2%増加 ●雇用者給与等支給額：5%増加

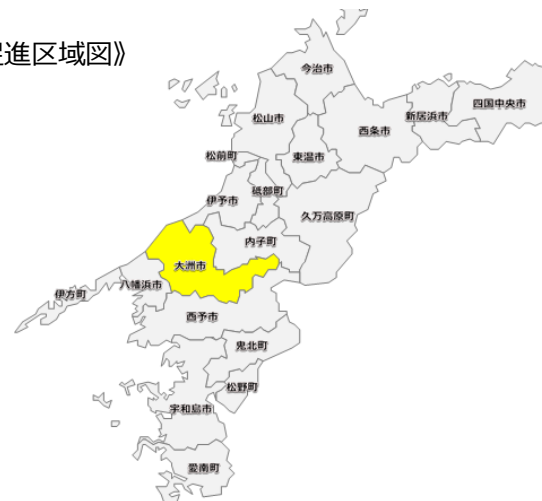
制度・事業環境の整備

- ・地方創生推進交付金を活用し、町家活用に要するイニシャルコストの軽減策（補助金）、創業支援、エリア計画の策定、プロモーション等を実施する予定。
- ・大洲市観光まちづくり戦略マーケティング計画に基づいて収集した統計データ等の市公式ホームページ等での公開、相談窓口の設置、町家等の歴史的資源活用のための中間事業者法人を設立し、連携。

地域経済牽引支援機関

おおず版DMO（予定）、大洲市観光まちづくり戦略会議、ビークル（中間事業者）法人（予定）、地域の金融機関等

《促進区域図》



計画期間

計画同意の日から平成34年度末日まで

凡例

- キタグループ 開発案件
- 観光施設
- ホテル・SHOP
- 明治時代の建物(群)
- 雰囲気良い昭和の建物群
- 単体で雰囲気良い
- 建物は古いが、景観に連続性が感じられない建物群
- 建物は新しく、景観に連続性が感じられない建物群
- 公共の施設
- 公共の緑地(大洲城含む)
- 交通量の多い道路

大洲城

JR伊予大洲駅 徒歩15分

島田屋 カフェ

VMGカフェ 大洲城西曲輪

NIPPONIA SADA様

NIPPONIA MITI様

旅籠屋霧中(ゲストハウス) 花の日々(ドライフラワー)

うなぎの寝床(ショップ+本屋)

NIPPONIA ATU様 うみとかもめ(フルーツサンド) レカン(クレープ&カフェ)

まちの駅あさもや

NIPPONIA HOTEL ショップ1店舗

酒乃さわだ・小倉邸(ワイン・日本酒専門店)

NIPPONIA OKI様(フロント)

NIPPONIA MUNE様

OZU+ (タオルなど)

葵CAFE (CAFÉ)

ROSA (雑貨店)

茶寮 平野屋(和風カフェ)

臥龍山荘

NIPPONIA HOTEL ショップ1店舗

ゆめほのか(パン製造)

臥龍醸造(クラフトビール工場)

(株)ADDRESS(住宅サブスク)

NIPPONIA TAKE様 末広商店(和菓子) 大松げークラフト(革製品)

赤煉瓦館

とも屋(貸スペース)

しずくや(土産・雑貨店)

ヒタキの庭(ゲストハウス)

たては屋(陶芸品)

NIPPONIA YUKI様 ショップ1店舗

NIPPONIA TUNE様(ホテルとパンケット)

盤泉荘

2022年現在

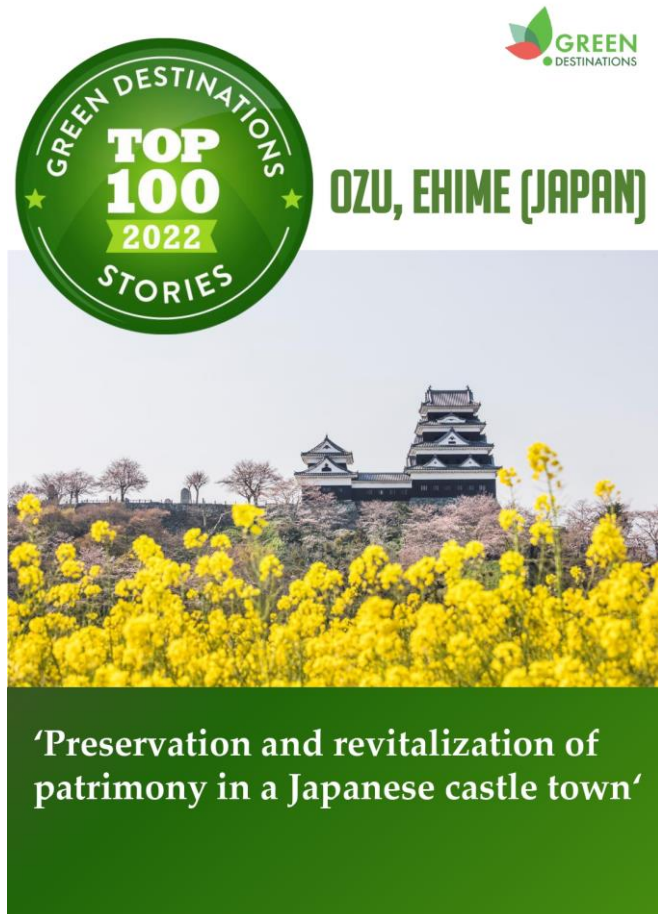
区 分	数 値	備 考
再生した歴史的建造物	3 1 棟	うち 2 か所が国登録文化財に
うちNIPPONIA HOTEL 客室数	3 1 室	そのほかフロント 1 ・レストラン 1 ・宴会場 1 ・ラウンジ 1
進出事業者数	2 0 事業者 → 2 7 事業者	雑貨、カフェ、バーガー、クラフトビー ル、日本酒・ワイン、パンなど
新規雇用者数	2024年現在 7 1 人 → 1 3 5 人	地元の若い人たち
住民の事業賛同意識	9 0 . 3 %	地区住民

■大洲市の宿泊・観光客の変化

区 分	コロナ前 2019 (H31)	コロナ後 2023 (R 5)	比 較
宿泊者数 (ホテル・旅館の合計)	7 0, 7 4 4 人泊	7 6, 0 9 7 人泊	+ 5, 3 5 3 人泊 (7.6%増)
うち外国人	9 7 6 人泊	1, 1 0 0 人泊	+ 1 2 4 人泊 (12.7%増)
観光客数 (大洲城・臥龍山荘の合計)	7 4, 4 2 5 人	9 2, 9 7 0 人	+ 1 8, 5 4 5 人 (24.9%増)
うち外国人	7, 3 0 6 人	1 5, 3 4 6 人	+ 8, 0 4 0 人 (110.0%増)

■大洲市の持続可能なまちづくり

世界の持続可能な観光地トップ100に選定
カルチャー＆トラディション部門で世界1位に！



Culture & Tradition

March the 7th, 2023
The Green Destinations Story Awards ITB Berlin

1st



2023年3月7日にドイツで開催された「The Green Destinations Story Awards ITB Berlin」の「Culture & Tradition」部門において、世界1位を受賞



Local residents inspecting newly renovated houses
(ご近所の内覧会)



'Machi-Tsukuri Symposium'
Academic figures debating Ozu's regeneration project
(まちづくりシンポジウム)

'Machi-Tsukuri University' (まちづくり大学)

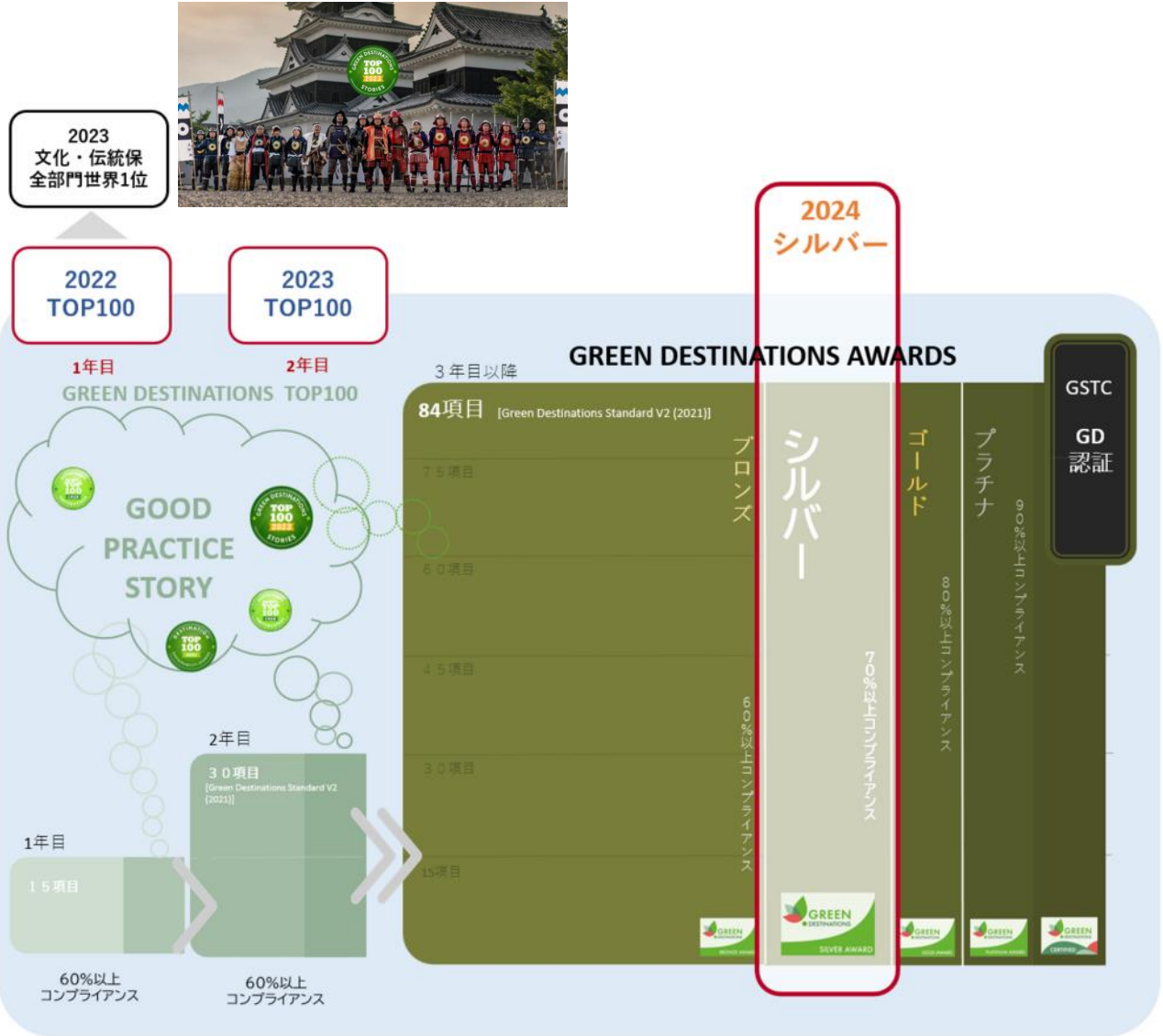
Monthly lectures and workshops among DMO staff, shopkeepers, hotel operators, etc



[Ozu Elementary School] ('Discovering our city')
Machitsukuri lectures with local elementary school children (3rd grade)

(地元小学生とのまちづくり)

2024 世界の持続可能な観光地アワード シルバーアワード受賞



■文化財・歴史的風致・景観形成の整備

文化財としての整備 (文化財保護法)

地域の特色ある文化を反映した、あるいは優れた意匠をもつ、または伝統的な建築様式をもつ建造物を文化財に指定し、保全を図っている。
景観保全を目的としたものではなく、**文化財として外観、内部ともに保存**している。



令和3年 旧松井家住宅 「盤泉荘」

歴史的風致としての整備 (歴史まちづくり法)

老朽空家の解体など城下町エリアの建物群が一斉に消失しようとしていたため、歴史的風致形成建造物（候補物件）の**外観を保全**することを目的に、観光まちづくりに活用。
活用のしくみを整えて、候補物件を順次、歴まち計画（2期）に追加。



令和2年 旧村上家住宅 「NIPPONIA HOTEL」

景観形成としての整備 (景観法)

昔懐かしい景観を維持することを目的に、新築や改修にあたり規制を設け、**周囲と景観をそろえ外観を和風**とすることとしている。
エリアごとに景観形成基準が異なり、規制の厳しいエリアでは補助制度がある。



平成30年 個人邸新築 （補助金）

文化財としての整備例



江戸期 大洲城櫓 国重文
2004（H16）年 木造天守復元



明治期 臥龍山荘（国重文・国名勝）



大正期 旧松井家住宅「盤泉荘」（市指定）



江戸期 如法寺仏殿（国重文）



明治期 旧大洲商業銀行「おおず赤煉瓦館」（市指定）



大正期 旧加藤家住宅（国登録）

歴史的風致としての整備例



浦岡邸（大正期）
NIPPONIA SADA棟
2020年7月OPEN

レストラン・客室



村上邸（江戸期）
NIPPONIA OKI棟
2020年7月OPEN

フロント・客室・SHOP



いづみや別館（昭和期）
NIPPONIA TUNE棟
2020年7月OPEN

宴会場・客室



旧加藤家住宅
（国登録・大正期）
NIPPONIA MITI棟
2021年4月OPEN
客室（スイート）



城戸邸（昭和期）
NIPPONIA ZUMI棟
2023年7月OPEN

客室・SHOP



村上邸長屋蔵群（江戸期）
NIPPONIA MUNE棟
2021年8月OPEN

ラウンジ・客室・SHOP



山下邸・中川邸（昭和期）
NIPPONIA ATU棟
2022年4月OPEN

客室・SHOP



村田邸（江戸期）
伊東邸（明治期）
NIPPONIA TAKE棟
2022年4月OPEN
客室・SHOP



今岡邸（大正期）
NIPPONIA YUKI棟
2022年4月OPEN

客室・SHOP



村上別邸（江戸期）
NIPPONIA MOTO棟
2023年7月OPEN

客室（ペット可）

景観形成（個人邸の新築・改築）としての整備例



■大洲市のまちづくりの成果・有効性

（地域のアイデンティティ）

- ①ぼやけていた**まちづくりの軸（地域のアイデンティティ）**が確立した。
- ②歴史、文化（地域資源）を保全するだけでなく活用することで**まちづくりに多くの人が参画**しやすくなった。

（地域経済・賑わい）

- ③特に若者やクリエイティブ層が参画しやすくなり、**雇用や移住者**が生まれた。
- ④まちなかに**民間資金による広場**が誕生した。
- ⑤面的に活用することにより、**まちに回遊性**が生まれた。（まちを歩く人が増えた。）
- ⑥来訪者の滞在時間や宿泊がほどよく増えた。また、**まちに賑わい**が戻った。

（シビックプライド）

- ⑦高校生など**地元の若者がまちづくりに関心**を持つようになった。
- ⑧行政職員をはじめ事業者、住民らが**持続可能なまちづくり**を目指すようになった。

（まち空間の高質化）

- ⑨景観形成だけでなく、歴史的風致を維持向上させることで、**まちの空間が高質化**した。（景観形成と歴史まちづくりを**セットで行うと効果的**）



▲ 民間資金で誕生した広場



▲ まちに回遊性が生まれた
（1階は店舗・2階はホテル客室）

■苦勞したこと（全国的な課題か）

（合意形成）

- ①歴史的建造物を面的に活用していく有効性が一般に認識されておらず、合意形成に苦勞した。
- ②歴史的建造物が面的に消失していく危機感を地域内で共有することすら難しかった。
- ③税金で保全し続けることが一般的な考え方で、特に民間資金を入れながら活用（事業化）してくことに対しては抵抗があった。
- ④金融機関の参画が重要であるにもかかわらず、自治体や地域金融機関にその有益性があまり認識されていない。

（ノウハウ）

- ⑤官民連携により面的に活用していくノウハウが蓄積されておらず、ゼロイチでつくりあげていくことに苦勞した。

（資金調達）

- ⑥歴史的資源を面的に活用していくことに対して、その事業規模の大きさからか公的資金、民間資金それぞれの調達に苦勞した。

（人材）

- ⑦自治体に都市、文化、観光、経済など総合的な政策をコーディネートできる人材がなかなかいない。
- ⑧官民連携の中間組織を運営できる人材がなかなかいない。
- ⑨歴史的建造物を扱う建築士がなかなかいない。
- ⑩歴史的建造物を活用するプレイヤーがなかなかいない。

■制度面の提言

- ① 歴史的資源を活用した都市再生は、都市、文化、経済、観光、環境などの総合的な政策であり、**主管部局を省庁内で1本化**できないか。
- ② 都市再生の文脈で、官民連携による歴史的資源の面的な活用が重要であることが、全国的に当たり前になってほしい（ヘリテージからアセットへと意識を変えていくなど）。**国主導によるムーブメントづくり**（セミナー、シンポジウムの開催など）が必要か。
- ③ 少なくとも各ブロック単位（できれば都道府県単位）で、**歴史的資源を活用した都市再生のエキスパート（国家公務員）を育成**できないか。
- ④ 景観法、歴史まちづくり法、文化財保護法それぞれにおいて、区域指定等による面的な活用の重要性がうたわれているにも関わらず、面的保全や規制・補助にとどまっており、**面的な活用による持続可能なしくみの構築にまで及んでいない**のではないか。
- ⑤ 景観法に基づく景観重要建造物の整備、歴史まちづくり法に基づく歴史的風致形成建造物の整備は、「**街なみ環境整備事業**」により実施することになるが、これらは**面整備の観点から制度改正・制度設計をしていく方がいい**のではないか。（例えば、地域の経済状況を考慮しつつ、民間活用のための内部改修・設備投資への支援、エリアマネジメントを行う中間組織への支援、駐車場整備への支援など）
- ⑥ エリアマネジメントを行う中間組織は資本力が弱いのが弱点であり、財政力の弱い、あるいは過疎化が深刻な地域で実施する場合などに、**出資金への補助（自治体の出資金の2分の1）**など強力な支援措置が必要ではないか。

■おわりに

【これからの地方都市のあり方】

「地方に行けば行くほど、歴史ある空間が保たれ、
市民の感性が豊かで、美しいまちが創られている。」

