総務建設常任委員会視察研修報告

葛　城　市　議　会
総務建設常任委員会

＜日　程＞ 2024 年（令和 6 年） 5 月 13 日(月)～14 日(火)

＜研修先＞　1 日目：　広島県尾道市
　　2 日目：　岡山県矢掛町

＜参加者＞　総務建設常任委員会委員 7 名
　　吉村　始 委員長　西川善浩 副委員長
　　奥本佳史 委員　　谷原一安 委員
　　川村優子 委員　　西井　覚 委員
　　下村正樹 委員

＜随行者＞　東　錦也 副市長、植田和明 産業観光部長、
　　西邨さくら議会事務局総務課主事、岸田聖士 議会事務局総務課主事

1 日目

＜広島県尾道市の概要＞

尾道市は、自然の良港を持ち、平安時代に米の積み出し港となって以来、中世・近世を通じて繁栄をとげた。また、各時代の豪商によって、多くの神社仏閣の寄進造営が行われた。海を望む風光明媚な景色や歴史を凝縮した景観に魅かれ、志賀直哉や林芙美子など多くの文人墨客が足跡を刻んだ。また、映画のまちとしても有名である。

当市は、広島県で広島市に次いで 2 番目に市制を施行した後、周辺市町村との合併を経ながら市域を拡大した。瀬戸内のほぼ中央に位置し、山陽自動車道、瀬戸内しまなみ海道、中国やまなみ街道など、広域拠点として「瀬戸内の十字路」としてのさらなる発展が期待される都市である。市域の大半が山地で平地に乏しく、平地は尾道水道沿いなどに形成されている。

・市制施行年月日　　明治 31 年 4 月 1 日
・人　口（令和 6 年 5 月末日現在）　　127,224 人
・世帯数（令和 6 年 5 月末日現在）　　64,265 世帯
・面　積　　284.88 ㎢
・人口密度　　434 人/㎢
・令和 6 年度一般会計当初予算額　　64,210,000 千円

＜会　場＞　松翠園・大広間（広島県尾道市西土堂町１－２６）
＜説明者＞　特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト　代表　豊田雅子様

◆ 研修内容 ◆

「尾道空き家再生プロジェクトについて」

■座学では、尾道市山手地区の空き家対策について説明ののち質疑を行った。座学のあと、ＪＲ尾道駅の裏手すぐに建つ今回の講義会場である松翠園を出て周辺を視察した。松翠園は元旅館で、長らく空き家であったものを１０年前にリノベーションされた施設。

［講義概要］

尾道駅裏の山手地区は、複雑に入り組んだ路地に建築がひしめき合っているため、現在の法律では建物を取り壊して新築することは難しく、老朽化した家屋の修理をしようにも狭い通路と階段が重機の進入を阻んでいる。住民の高齢化が進むことで空き家も増えてきて、駅から２キロメートル圏内で５００軒にのぼると推測されている。尾道出身のＮＰＯ代表の豊田様が生まれ故郷に戻った２０００年当時、空き家は不動産としての価値はほぼ無きに等しく物件としての流通も無い状況であった。

縁あって通称「尾道ガウディハウス」を購入。空き家再生の状況をネットで発信。それを見た人から尾道への移住の相談が寄せられるようになった。それを機に、気候風土にあった建築を直しながら使い続けるプロジェクトを手掛けるようになった。

その後、多彩なゲストを招いて尾道特有の問題を抱える空き家に関する情報交換を行う「尾道空き家談義」も継続され、空き家再生に興味を持つ人や尾道に住みたい人の輪が広がり、その結びつきが活動の基盤となって、提案されたアイデアが多彩な活動に生かされていった。

空き家を負の遺産として捉えるのではなく、建築・環境・コミュニティ・観光・アートの視点から捉え直すことで、地域の文化と歴史を体現する魅力的な資産に変わることを学ぶことができた。

［移住支援の成果　２００７年からの実績］
・バンクの空き家提供数：５６軒→２８０軒
・空き家バンク新規利用者数　1,７００人を超える
・成約件数：１５０軒以上
・移住者の年齢層：２０～４０代が大半
・２０１９年　尾道市から「空き家バンク」を受託。

［今後の課題として挙がったもの］
・大型の空き家をどうしていくか
・地方におけるやりがいのある若者の仕事不足
・商店街の賑わい創出
・滞在型の観光客をどう増やしていくか
・文化財級の空き家をどうしていくか
（地域の人口が半減し税収が減っていく中で行政主体の文化財保護には限度がある）
・文化財の修復技術者や担い手の不足
・既存不適格及び条件不利地における大型空き家の再生

［フィールドワーク］
尾道ガウディハウス、北村洋品店、三軒家アパートメント等を視察。
元は個人の別荘だったガウディハウスは、狭い空間を感じさせない巧みな設計と内部意匠の名建築がベースとなり、ここにアートセンスを融合させることで見事な空間となったゲストハウスで、尾道空き家再生プロジェクトの代名詞的な作品。北村洋品店は、あそび心溢れるリノベーションで、１棟まるまるがアート作品の様相を呈している。三軒家アパートメントは、昔ながらの文化住宅を改造し、ショップ、カフェ、住人と客が集う中庭空間など、懐かしく落ち着ける空間となっている。

■■委員の所感■■

・尾道市の歴史が創り出した町屋や土蔵、お茶室や日本庭園のある屋敷や洋館が老朽化し、高齢化が進む地域は現在の建築基準では新築できない状況になっている。そのような条件であっても人を呼び込む戦略が重要とされ、魅力ある暮らし方を提案することによって、そこを求めてくる人とマッチングさせるアクションこそが、学ぶべき点であった。行政だけでは到底できない他団体との連携が最も重要なところである。葛城市の場合も民間と連携をとって空き家対策事業を行っているが行政は丸投げするのではなく、相互の情報の共有と地域住民とのパイプ役にならなければならないと改めて感じた。

・尾道空き家再生プロジェクトは、尾道の景観・歴史の魅力とともに、建物の魅力を知ることによって成功している。したがって、葛城市においても、歴史的な景観などを保つ地域において空き家となった古民家の再生、および、その再生を利用した街づくりや観光の取り組みを進めるうえで参考となる事例である。

　ただ単に空き家をリノベーションして人に住んでもらうということではなく、街の歴史と文化の魅力を発掘し、学び、人と人が交流する恒常的な取り組みを推進することが成功の要因である。

　居住する地域の強く愛着を持っているがゆえに空き家が増えることを憂え、危機感を持つ住民をまとめ創意をひきだすリーダーシップを発揮する人があってこその事業である。

・尾道空き家再生プロジェクトの特徴は、景観と人付き合いを守りながら古いものを大切にしたまちづくりを目指す点にある。時にアートを融合させると独善的になりがちな住宅再生であるが、歴史的な建築物の意匠を最大限に活かそうという気持ちが随所に現れていた。

　「空き家を再生して尾道に住みたい」という人を惹きつける様々なワークショップ活動は地域の子ども達にも開かれており、子どもの頃から尾道の空き家問題を大人と共有することにより、シビックプライドの醸成、まちづくりへの興味を持つことに繋がっている。

　「まちづくりは人づくり」という言葉があるが、そこに住むあらゆる世代の住民が、我がごととして町の課題を共有し取り組むことがいかに大切かが判った視察であった。

・尾道空き家再生プロジェクトでは、５つの柱をコンセプトに掲げられ再生をおこなって来られたのが印象に残った。特に印象深かったのが「空き家×コミュニティ」で実際に空き家再生をしていく中で、尾道建築塾やチャリティイベントの開催など、多くの人達を巻き込んでいき、なおかつ、若者の移住促進に繋げ、地元に住み暮らす人と

のコミュニティ形成も再生されたと感じたところであった。
　空き家対策は本市にとっても喫緊の課題であり、再度、地元地域（それぞれの空き家があるゾーン）の特色をブラッシュアップし、そして、コンセプトを持った形で、よそ者、若者問わず色々なアイデアを持った者を巻き込み進めていく事が必要であると感じた。

・実際に空き家を活用した古民家を見学して、かなり労力や資金が必要だろうと思った。

・葛城市でも問題となっている空き家対策について、先進事例を伺った。大変参考となった。

・松翠園の周辺は、駅近であるにもかかわらず斜面による不便さ（乗用車乗り入れ不可、下水道不整備等）によって空き家と高齢世帯が多くなり、「限界集落」に似たような雰囲気を漂わせていたことに驚いた。また、戦災や震災を経なかったため、狭い路地や坂道、様々な年代の建築物が混在しているのが興味深く思った。
　尾道旧市街の斜面は岩盤であり降雨量も少ない土地柄だそうで、地震や台風等には強そうだが、防火のことが気になった。豊田様に質問すると、消火栓が至る所に配置されて初期消火に対応できるようになっているとのことだった。また、若い世代が移り住むことにより、空き家の減少とともに住民世代のバランスが改善され、防災と防犯とに役立っているとのことだった。

２日目

＜岡山県矢掛町の概要＞

矢掛町は、岡山県の南西部に位置し、小田川とその支流である美山川流域に開けた、緩やかな丘陵に囲まれた盆地を成している。町の東西を国道と鉄道井原線が走り、山陽自動車道の笠岡・鴨方・玉島ＩＣへは２０分ほどで接続し、交通の利便性に優れている。雪はほとんど降らない、温暖な気候と自然環境に恵まれた地域である。

定住促進補助が豊富で、空き家、新築両方に補助制度がある。町内の重要伝統的建造物群保存地区には、本陣、脇本陣が現存する町並みが色濃く残っている。

・町制施行年月日　　昭和 29 年 5 月 1 日
・人　口（令和５年１月１日現在、住基ネット）　13,101 人
・世帯数（令和５年１月１日現在、住基ネット）　5,177 世帯
・面　積　90.62 ㎢
・人口密度　144 人/㎢
・令和６年度一般会計当初予算額　9,850,000 千円

＜会　場＞　矢掛屋本館（岡山県小田郡矢掛町矢掛３０５０－１）
＜説明者＞　一般財団法人　矢掛町観光交流推進機構（やかげＤＭＯ）
事務局長　岸本様、主事　桑木様

◆ 研修内容 ◆

「滞在型観光まちづくりについて」

■座学では、やかげＤＭＯの設立の経緯と現在の活動について説明の後、質疑を行った。座学のあと、今回の講義会場である矢掛屋本館を出て、旧矢掛本陣（石井家住宅）など周辺を視察した。矢掛屋本館は江戸末期の建物で、空き家であったものを宿泊施設にリノベーションされた施設。

［講義概要］

矢掛町は人口減少自治体で、毎年２００人減の状況である。矢掛は旧山陽道の宿場町であり、参勤交代時の大名の宿泊場所が往事の姿で保存、公開されている。しかし、空き家や廃屋が増えて街並みが崩壊しはじめ、人通りも絶えていた。平成５年から平成１９年にかけて、街並みの景観保持と賑わい創出のための景観整備事業を実施し、７２軒の建物の外観を整備するとともに、街道の中心部５００メートルを無電柱化する。さらに古民家再

生事業として平成２６年度に矢掛町家交流館を完成させて、平成２７年を「観光元年」と位置づけて観光活性化に取り組んできた。本格的な観光事業を展開しているが、万一、観光事業に失敗しても住民の福祉向上の施設として活用する方法など、随所に民間の経営センスが盛り込まれた運営となっている。

観光による賑わいの創出と地域経済の持続を推進していく中で、柔軟かつ迅速に事業を実施する必要性に迫られ、平成３１年４月１日、やかげＤＭＯが設立された（矢掛町の拠出金３００万円)。人員（令和６年４月１日現在）理事４名　評議員８名　職員７名（矢掛町役場出向：２名、職員５名)。やかげＤＭＯの主な取組としては、インバウンド事業、農泊事業、マイクロツーリズム、高齢者向け旅行企画（観光×福祉）である。

［やかげＤＭＯおよび矢掛町の実績］

観光客数は平成２６年度の２２万７千人から令和５年度には５８万１千人に増加、また、平成２７年度から令和５年度の９年間で２６店舗が新規に開業している。

ＤＭＯ主導で、新たにクリームソーダやスイートポテトを使った企画を立ち上げ、地域の様々な人が協力して観光推進を行う体制を構築している。

新しく建設された道の駅は、風致地区商店街の活性化のために、あえて物販・飲食の提供を行わないことを選択している。当施設は、岡山県出身で豪華列車「ななつ星 in 九州」をデザインした水戸岡鋭治氏に設計を頼み、内装を「ななつ星 in 九州」のイメージにまとめ上げた。町全体をまるごと道の駅とみなす運営をＤＭＯが指定管理で行っている。

矢掛町は、倉敷駅から鉄道で３０分の所にあり、交通は比較的便利な地域だ。全国で唯一、本陣と脇本陣が現存しており、共に国指定重要文化財に登録されている。その唯一無二の文化財をより良く見せるために、ソフト面では「矢掛の宿場まつり大名行列」等の実施、ハード面では国のモニター事業として矢掛商店街の無電柱化等を行ってこられた。

全国で唯一、創建当時の東塔と西塔が現存する當麻寺とその参道などの周辺地域を抱える葛城市にとって示唆に富む研修となった。

■■委員の所感■■

・矢掛町では、景観を保持するだけではなく賑わい創出を再現し空き家になった町並みを矢掛町観光振興ビジョンに基づき、矢掛町観光振興アクションプランという事業計画をつくり、一般財団法人矢掛町観光交流推進機構（やかげ DMO）などの観光推進団体が主となり実行していくこと、そして行政は必要な支援を行うものとした。

行政から職員を派遣し、連携をとる体制を構築する。民間しかできない部分、観光センスを活かしながらこの事業に取り組んで 10 年経過しているという。葛城市の観光事業に足りていない部分は何かと考えれば、市長が多忙なのに観光協会の会長を兼務している実態である。今やその改革をまず早急にすべきであると考える。

葛城市は今後に向けて滞在型の観光を目標にしている。宿泊施設をどうしていくのか、また、参道や街道、歴史的な景観保存をどのようにすべきか、観光の重要な課題である。観光についての調査は総務建設常任委員会として大いに参考となった。

・地域の歴史と文化が大きな観光資源となることをあらためて認識した。ただし、古い建物をそのままにしておいて観光資源になるわけではない。現代にふさわしい形で再生することが必要となる。

やがけＤＭＯでは、現状の分析、矢掛町のおかれている状況をさまざまな角度から調査・分析して戦略を立てている。インバウンドに対しても、岡山県では倉敷市が観光地として多くの外国人客を迎えていることを踏まえて、様々な外国人旅行者の誘客に挑戦するが、無理はせず、場合によってはインバウンド事業よりも圏域での観光のなかで矢掛町の強みを発揮することを追求することも視野にいれた取り組みを行っている。

矢掛町の観光事業は、地域に根ざした持続可能な事業として発展しており、観光まちづくり事業において学ぶことの多い研修であった。

・ＤＭＯの成功事例とされる「やかげＤＭＯ」は、観光については後発ランナーであるが、民間・行政・地域の歯車が上手く噛み合って運営されている稀有な例である。特に、観光で上がった利益を地域に還元することを第一義とする点が素晴らしい。観光政策を行政の担当課や地域の観光協会に丸投げして、イベントやアイデアも一部の職員か外部のコンサル頼みになっているところほど、成功事例の劣化コピーや特徴のない企画に大金を投じて成果が上がっていない。

やはりステークホルダー全員が知恵を出し合い、トライ＆エラーを繰り返すことで、そこにしかないワンアンドオンリーの観光資源を作りあげることが重要である。名誉職的な役職が名前を連ねる旧態依然の組織は、今すぐにでも解体して再出発するぐらいの強い気持ちで観光政策に取り組む必要があると感じた。

最後に「観光は 20～30 年続いて本物」という言葉が印象的だった。

・矢掛町の課題として空き家、空き地の増加、関連して宿場町の街並みの維持ができなくなり、古民家再生事業として実施をしてきた背景があったとの事。

しかしながら、観光面にシフトする際に行政でできる事の限界を感じ、矢掛町が拠出金を出資するかたちで「やかげＤＭＯ」が発足された。本機構にあっては市との連携はあるものの、比較的自由度が高くスピード感のある事業展開ができていると感じた。市からの出向者は２名でその他の評議員は地元商店代表や大学教授等がつとめておられるとの事であった。

本市において、参考にするべき点においては、自由度が高く、スピード感のある体制づくりが必須であると改めて感じた。行政主導の団体であると、どうしても「観光＝稼ぐ」といったところも難しく、受け身にならざるを得ないので、これからの葛城市の観光事業をフレキシブルに進める為には、既存の概念にとらわれることのない、組織体制の構築を進める必要があると感じた。

・こちらも空き家となっていた古民家を活用して、古風な町並みを保存し観光に生かしていた。

・當麻寺参道に似た観光地であり大変参考となった。

・座学の後、本陣（旧矢掛本陣石井家住宅）を地元観光ボランティアの高齢男性に説明いただきながら見学した。男性の説明は、文化財の価値と地元の誇りが良く伝わってくる見事なものだった。當麻寺周辺も唯一無二であるので、たとえば有利な補助金による矢掛町同様の無電柱化等のハード整備を行うことができれば、文化財の価値を日常的に体感できる象徴的な場所とすることができ、多くの葛城市民のシビックプライドに繋げられるのではと考える。

また、矢掛町のまちづくりは、身の丈に合ったもので、町民生活と隔たった観光開発を行うのではなく、温浴施設ひとつとっても、町民が日常使いする視点から施設整備を行っているのが印象的だった。