地域資源の活用による地方都市の活性化戦略
～近江八幡の文化とアクティブシニアに着目した観光まちづくり～

京都大学大学院工学研究科 景観設計学研究室　水野剛志　川崎誠登　諏訪淑也　水牧達志　牧田裕介　　協力者　岩本一将

背景

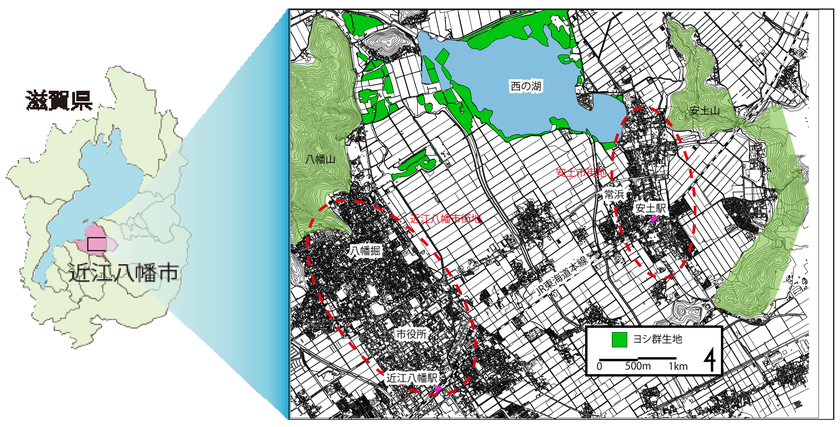
近年、わが国では、高齢化･人口減少といった社会問題が深刻化している。他方、内閣府世論調査によると、東京在住者の 4 割、特に 50 代男性では半数以上の人が地方に移住することを希望している。これら社会のニーズ及び社会問題に対する整備が急がれる中、これらを一挙に解決することができる「まちづくり」の実現は可能だろうか。

本提案で着目する滋賀県近江八幡市は、住民らが「死に甲斐のあるまち」をコンセプトとして近江の歴史的な街並みの保全・復元を積極的に行っている。その結果、次第に観光客が訪れるようになり、また国の重要文化的景観に認定されるなど、社会的評価の高いまちである。しかしながら、全国の地方都市同様、伝統的な産業及び文化の後継者が不足するなど問題も抱えている。

昨年、人口減少や東京一極集中の是正・地方創生などを目標に「日本版 CCRC」の導入に向けた閣議決定がなされ、移住した高齢者が過ごしやすいコミュニティ形成が求められている。そこで、近江八幡市を対象に観光と CCRC を合わせたまちづくりを提案することで、今後のまちづくりに示唆を与えることを目指す。

CCRC とは
Continuing Care Retirement Community の略であり、健康な高齢者が移住し、生涯活動や社会活動に参加する共同体のことである。CCRC 先進国である米国とは対照的に、日本における実績は未だ少ない。

対象地：滋賀県近江八幡市



近江八幡市は琵琶湖の東岸､滋賀県の中央に位置し､人口 82,000 人を抱える旧城下町である。また、西の湖を中心とする水辺や近江八幡を拠点に全国へ行商した近江商人の歴史文化が有名である。近江八幡市は従来から文化保全に積極的であり、八幡掘周辺が重要伝統的建造物群保存地区として認定されていることに加えて、国の重要文化的景観に日本で最初に選定された「近江八幡の水郷」を有している。近江八幡市は従来まで景観や文化の保全に重点を置いていたが、近年は保全に加えて観光にも重点を置いたまちづくりを目指している。

近江八幡の水文化

近江八幡は、水辺の文化が豊かな町である。「近江八幡の水郷」の中心である西の湖周辺にはヨシ原が広がり、独特の景観を生み出している。ヨシは地場産業や祭りにも使用され、近江八幡を代表する植物として有名である。他にも田舟を使った稲作、鯉などの湖魚料理、子供が遊んだり住民が野菜を洗う湧水、といった水とともに暮らす光景が日常的に見られる。このような、独特の文化が今でも生活に根ざしていることが近江八幡の資産であるといえる。

西の湖に群生するヨシ

旧八幡郵便局などの建築も住民が保全・管理

活発な民間まちづくり

近江八幡はかねてから住民が主体的にまちづくりに参加してきた。住民が行政を動かした八幡掘の再生保全運動を始め、古民家の活用などの活動をするまちづくり NPO の活動も盛んである。

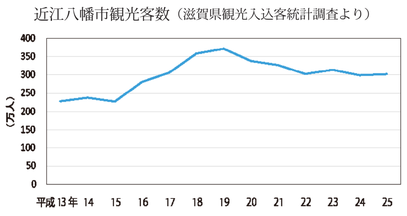
住民にまちの資産である歴史文化を継承しようという意識が根付いている近江八幡だからこそできる提案を目指す。

住民が再生・保全に取り組んだ八幡堀
左：修景前（昭和 40 年代）
右：修景後（現在）

まちの課題

課題 1
観光資源の発掘・活用
～短期滞在型観光からの転換～

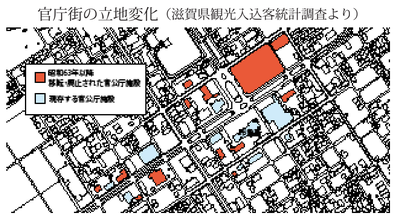
近江八幡市観光客数（滋賀県観光入込客統計調査より）



近江八幡市内には、年間 60 万人の来訪者を集める日牟禮八幡宮・八幡堀や、織田信長の居城であった安土城跡に代表される観光スポットが点在している。近江八幡を訪れる観光客の特徴として、特定のスポットに行ってすぐ帰る短期滞在の観光スタイルであることが挙げられる。そこで、滞在時間とリピーターの増加のために、新たな観光資源の発掘・活用による回遊性を向上させた観光スタイルを目指す。

課題 2
官庁街の活性化
～施設が半減した官庁街～

官庁街の立地変化（滋賀県観光入込客統計調査より）



近江八幡市の中心部は、かつては 20 以上の官庁施設が集まる官庁街であった。しかしながら施設の統廃合や郊外移転により現在では 10 施設しか残っておらず、サービス機能・土地利用の両面において空洞化が進んでいる。

市庁舎の老朽化等を背景にした官庁街の再整備が検討されており、住民へのサービスやにぎわいの拠点として機能が求められている。

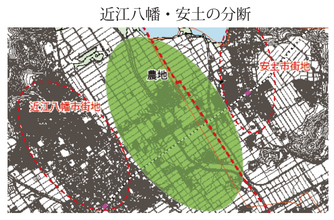
課題 3
水文化の継承
～日常と離れた水辺空間～

有効活用されていない常浜水辺公園

近江八幡は豊かな水辺の文化を有する町であったが、現在では住民が水辺に触れる機会が減少している。例えば、かつて琵琶湖へと通ずる積出港として栄えた常浜は , 現在公園として整備されているが、住民の日常的な利用頻度は低い。これらは、すなわち水辺の文化への関心の低下を引き起こしてしまう。近江八幡の資産である水辺の文化の継承のため、水辺に触れる機会を増やすことが求められている。

課題 4
合併後の連携強化
～旧市町間の断絶の解消～

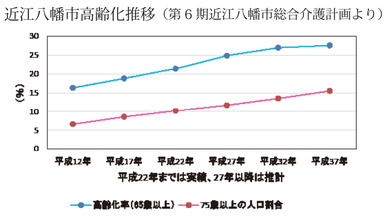
近江八幡・安土の分断



現在の近江八幡市は、平成 22 年に旧近江八幡市と安土町が合併して発足した。しかしながら、両市街地の間に農地が広がっていることから、物理的・心理的な断絶状態が続いている。この両市街地の断絶を解消することで、近江八幡市を訪れた観光客の回遊性を向上させ、長時間の滞在を誘発させることが可能となると考えられる。また、住民間の連携したまちづくり活動なども断絶解消により期待できる。

課題 5
高齢者福祉の充実
～単身高齢者の孤立をなくす～

近江八幡市高齢化推移（第 6 期近江八幡市総合介護計画より）



近江八幡市では 65 歳以上の高齢者数が 17,459 人（平成 22 年、合併後）と全人口の 21.4% を占める。その中でも高齢者単身世帯は平成 17 年から平成 22 年（合併前）で倍近くに急増しており、活動能力の低下・孤独感・孤独死といった問題が増加することが危惧される。そのため、単身高齢者を孤独にさせないためのコミュニティ形成や生活サポートといった対応が必要である。

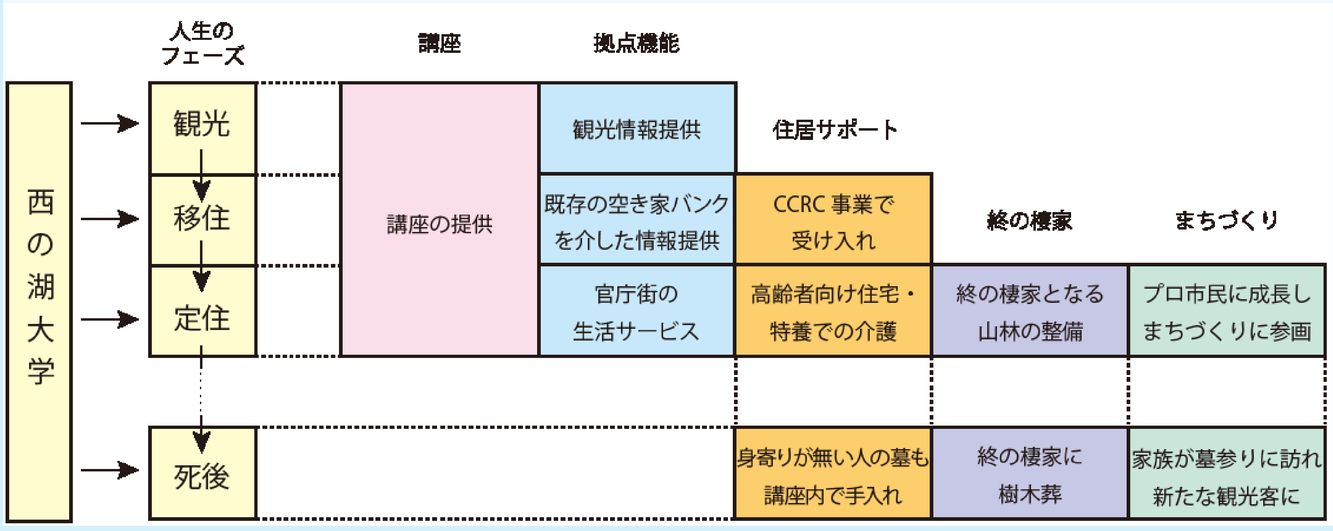
提案

アクティブシニア　×　観光　×　文化継承・発信　＝　移住・学び・終・次世代を支える共同体
「西の湖大学」

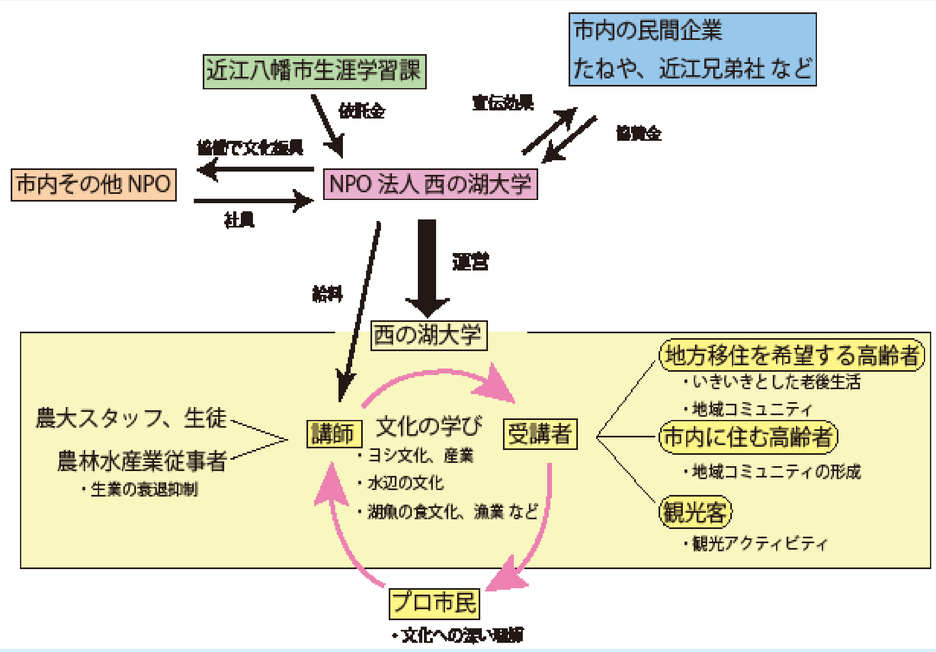
主な提案メニュー

- 近江八幡市全体をキャンパスと見立て、文化体験を主とした講座を行う「西の湖大学」を設立
- 近江八幡で働く人を講師とし、アクティブシニアを主対象としながら住民や観光客が利用可能な講義
- 農林水産業や近江商人を始めとする文化の集積地である近江八幡でしかできない学びを提供
- 官庁街と常浜を講座の拠点とし、住民向けの公共施設を拠点に集約
- 拠点には観光案内ポータルや駐車場を設置し、近江八幡観光の拠点に
- 拠点と市内各所を結ぶコミュニティバスの本数増加
- CCRC 事業として市内の空き家を高齢者向け住宅に改装し、アクティブシニアを受け入れ
- 樹木葬のための山林を整備し、移住から終（死後）まで面倒を見る

大学と人との関わり



組織体制



近江八幡に携わる人々のメリット

✓アクティブシニアのメリット
- 「西の湖大学」へ参加し、社会との交流を築くことができる。
- 地域に必要とされる人材として、生きがいを持つことができる。
- 次世代を考慮したまちづくりに参画できる。

✓観光客のメリット
- 「西の湖大学」の授業などを含めて、地域の人々と交流できる。
- 交通網の整備によって、回遊性の高い観光を体験できる。
- 子供から老人まで、異なる年代の人々が非日常的な体験が可能。

✓近江八幡市のメリット
- アクティブシニアの定住により、人口減少を鈍化させる。
- まちづくりに積極的な住民が増え、質の高い活動を打ち出せる。

✓住民のメリット
- 近江八幡市内の空き家を減らし、治安が良くなる。
- より強固な地域内ネットワークを築くことができる。

近江八幡市の既存資源を活用した講座の設置

水

ヨシ

近江八幡の舟運の様子

- 舟運学
- ヨシ文化学
- 漁業学

かつて栄えた近江の舟運やヨシ文化を学び、水文化の伝統的な技術を習得する。

緑

近江の稲作

森の墓のイメージ（スウェーデン）

- 里山保全学
- 林業学
- 稲作学

農業大学のスタッフと共に、荒廃した山林を改善し、新たな活用法を見出す。

商

近江の湖魚料理

CLUB HARIE

- 近江商人学
- 近江湖魚料理学
- 近江産業学

「三方よし」に代表されるような近江商人の哲学を、現役の経営者より学ぶ。

建

ヴォーリズ建築

ヴォーリズの像

- ヴォーリズ建築学
- 安土城信長学
- 街並み保全学

現在活動中の NPO「ヴォーリズ建築保存再生運動一粒の会」より伝統的な建築を学ぶ。

Life Note. | 65歳のおばあちゃんが近江八幡に移住し、ヨシ産業について学びながらこの地に根差す過程と、それを通じて次世代のまちの担い手が生まれてゆくストーリーを描く。

65歳 → 75歳 → 85歳 → 第二世代

場面1 校舎で『ヨシ学』を受講

市役所前や常浜拠点に設置された西の湖大学の校舎で「ヨシ学」の講座を受講する．ここではヨシの基本的な性質から重要文化的景観に指定された経緯，ヨシ焼き，お祭りの文化など，ヨシと人の生活の関わりまで学ぶことができる．さらにヨシ笛やせんべい，うどんなど様々な加工製品も紹介し，「ヨシ文化」に対する知識を深める．

場面2 『ヨシ刈り』を体験学習

西の湖沿岸に自生するヨシを収穫する「ヨシ刈り」を体験しながら学ぶ．地域でヨシ産業を営む住民が講師となり，収穫の流れを学ぶ．また，収穫後の乾燥・加工の現場にも立会い，加工技術に触れながら学んでゆく．体験を重ね，ヨシの生産・加工を生業に八幡で老後を過ごすことが目標となる．

場面3 和船や専用バスで通学

自宅から校舎や体験学習の場までは，コミュニティバスを利用する．既存の路線を踏襲しながら、大学に通う高齢者の日常的な利用や週末の観光客の利用を想定し一日あたりの本数を増やす．また，西の湖に面したエリアからは、伝統的な和船体験を兼ねて船で通学することもできる．

場面4 ヨシ生産を生業に暮らす

数年間の講座を通してヨシ産業の技術を学んだ後，それを生業として自ら行ってゆく．大学での授業を通して形成されたコミュニティの中で互いに助け合い，老後の「第二の仕事」として熱中することで，生きがいを感じられる．生産されたヨシ製品は各拠点に設置された地場産品直売所などで販売し，地域文化の発信に繋がる．

場面5 孫とヨシ笛づくり体験

週末には高齢者の親族が訪れ，一緒にまちを観光する．そして生業として長年培ってきたヨシ産業の技術を使って，孫にヨシ笛の作り方を教える．久しぶりの家族との時間を楽しく過ごすことができ，さらに孫という次の世代に近江八幡のヨシ文化をごく自然に伝えてゆくことができる．

場面6 週末にヨシ刈り講師を

ヨシ産業の技術が上達し，自分の生業として自立できるようになると，西の湖大学の講師としてその技術を移住してくる次の世代のアクティブシニアに受け継いでゆく．技術の伝達を通して，ヨシ文化を後世に引き継ぐ．
さらに講師として教えることで，自分がまちづくりに参画しているという意識を持つようになる．

場面7 八幡を『終の住処』に

介護が必要となり，空き家を改装したサービス付き住宅での暮らしを希望する．ここでは,必要になればいつでも介護を受けることができる体制が整っている．
これまでのヨシ関連の仕事や講師は引退し，町家や街道の雰囲気が残る集落で介護サービスを受けながらゆったりと老後を過ごす．

場面8 『樹木葬』で未来に繋ぐ

亡くなった後，山の一部に設けられた共同の墓地に「樹木葬」という形で埋葬される．樹木葬とは，墓石を立てる代わりに一本の木を植えるというものである．墓の手入れを必要とせず，身寄りのない独り身の高齢者も墓が荒れるという心配がない．放棄され荒れた里山は，訪れる人の手によって環境が維持される．

場面9 遺伝子が受け継がれる

生前に高齢者の元を訪れた親族にとって近江八幡はゆかりの地となる．墓参りなどを通してこの地に足を運ぶことが多くなり，親族の世代の中からも，この地を終の住処とする人が現れるようになる．このようにして,次の世代にまで遺伝子が受け継がれ,近江八幡のまちが持続的に賑わう．

課題の解決

観光
- 近江八幡だけの体験を求める観光客が増加
- 体験型講座のための資源発掘・活用
- 観光コンテンツ増による滞在時間・回数増加

官庁街
- 公共施設の集まる生活拠点として再活性化
- ポータルや駐車場を備えた市内観光の拠点

文化
- 住民への文化継承、観光客への文化発信
- 水辺の整備により日常利用できる場に
- 継承を念頭に置いた文化の洗練

高齢者
- 大学コミュニティによる孤立解消
- 大学の講義による生きがい作り
- 手厚い介護による安心の老後生活

合併後の連携
- 近江八幡安土間の文化交流による心理的分断の解消
- 回遊型観光によるイメージ形成

事業スキーム

拠点整備

市役所前・常浜を
観光客の市内周遊の拠点,
住民の生活拠点として整備する

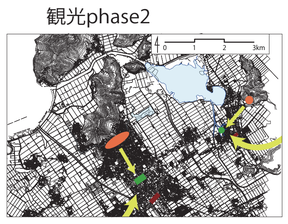
官庁街に観光案内ポータル設置
駅から徒歩圏内である官庁街に案内ポータル・駐車場・駐輪場を設置することで，市内周遊の拠点化を目指す

常浜の修景事業
かつて栄えていた石垣の船着場を修景整備し，住民の憩いの場とする

コミュニティセンターの設置
官庁街に図書館・多目的ホール・直売所などの公共施設を設置し，住民の生活拠点として利用できるよう整備する．

観光phase1

観光phase2



拠点がにぎわいを取り戻す
観光客と受講者が集まり，にぎわいを取り戻した拠点に飲食店などの民間の店舗が徐々に出店し始め，まちの中心的な場所となる

大学事業

住民が講師となり,
近江八幡の生活文化を
移住者・観光客へ発信する

校舎の設置
官庁街・常浜に大学の校舎を設置し，住民の生活文化を発信できる体制を整える

体験型講座の実施
市内各地で住民の生業に則した体験型講座を実施．近江八幡の生活文化を肌で体験し，学んでゆく

生活文化の再認識
講座の提供を通して，住民が自分たちの生活文化のオリジナリティ・独自性を再認識する．そこから生活文化を通したまちづくりへの意欲のある“プロ市民”が増加する．
大学制度は，そのような住民の自治意識を活発にさせるきっかけとして効果的に作用する

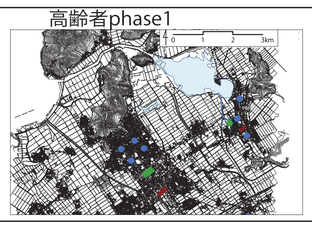
プロ市民の誕生 → **住民が主体的に参加する持続的まちづくりの確立**

観光客の増加
→新たな移住者へ

住宅 交通モード整備

移住する高齢者の居住環境と,
講座間の移動手段を確立する

高齢者phase1

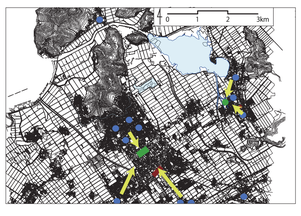


交通モードの整備
既存のコミュニティバスの本数を増やし，高齢者・観光客も利用可能にする．これによって，拠点↔講座開設場所の移動利便性を向上させる

空き家・空き町家を高齢者住宅にリノベーション
西の湖大学が運営する空き家バンク，コンテンツバンクを活用して，各地域の空き家・空き町家に高齢者向けの住宅を誘致する．高齢者住宅と付随して介護士が常駐する施設を配置し，一つの地域のまとまりでサービス付きの住宅を形成する

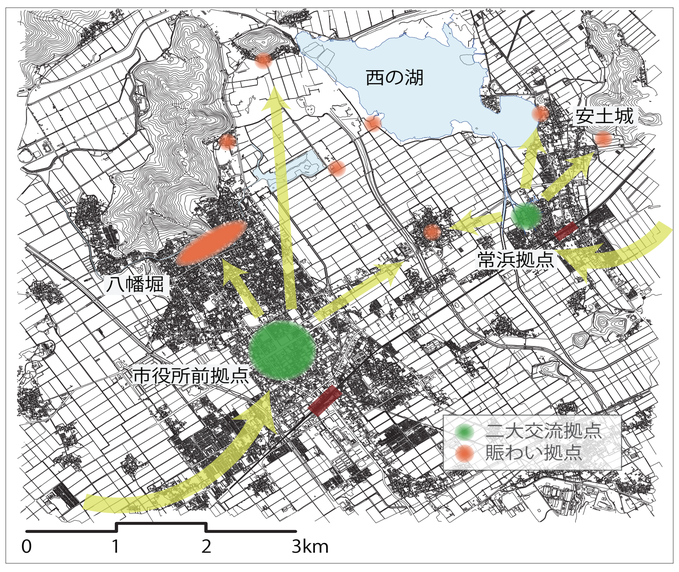
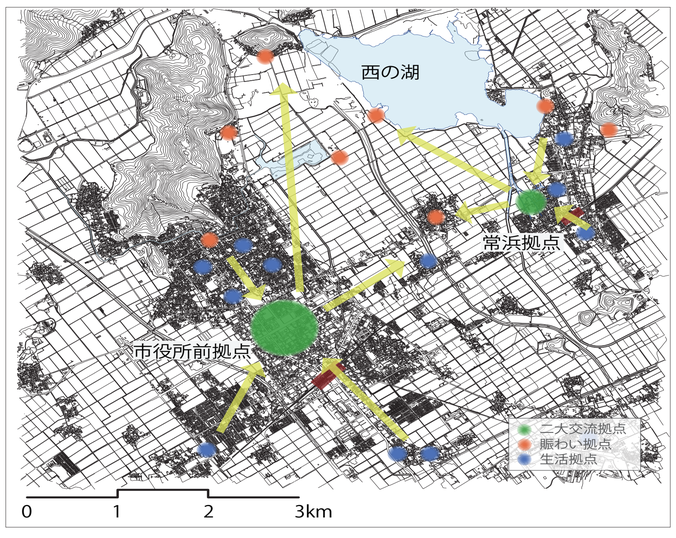
高齢者の移住
地方移住を希望する都市部の高齢者が近江八幡に移住する．
近江八幡の生活文化を肌で感じ，大学によって形成されるコミュニティの中でまちづくりへの意識が育まれる

高齢者phase2



未来に繋ぐ
近江八幡で生涯を終え，終の棲家に埋葬される．家族が墓を訪れ、新たなまちの来訪客となる

新たな観光形態



高齢者の生活