令和 2 年度第 10 回アーバンデザインセミナー実績報告書

1. 開催日時
令和 2 年 12 月 4 日（金）　18 時 30 分〜20 時 00 分
参加人数: UDCBK での視聴: 4 名、オンライン: 10 名＝計 14 名
※オンライン会議システムと UDCBK のオープンスペースでの視聴を併用

2. テーマ
「歴史的資産のある未来のまちの魅力」

- 本セミナーでは、歴史的資産の利活用などによって未来の魅力あるまちをつくっていくアーバンデザインについて、近江八幡市の旧市街において、まちの在り方を構想し、事業を実践しておられる宮村利典氏から講演をいただき、考えていく。

3. 話題提供者

- 宮村 利典 氏
  近江八幡まちや倶楽部 代表

4. 話題の概要
宮村氏による講演
ア. 町家を活かした事業とまちづくり

- 2015 年に株式会社を設立し、近江八幡市の八幡堀近くにある旧城下町地域に点在する町家を利活用した事業を営んでいる。
- 利活用の方法としては、主に、イベントスペース（現代美術展など）、宿泊施設（旅

館、ホステル)、コワーキングスペース、店舗などである。

- 事業を展開しながら、安土桃山時代から続く歴史的な景観や町並みと調和したまちづくりについても考えている。

イ.「まちや倶楽部」での活動展開

- 最初に始めた活動は、2012 年 6 月から開始した酒蔵跡を再活用する「近江八幡まちや倶楽部」のプロジェクトである。
- 旧市街の仲屋町（すわいちょう）にある「あきんど道商店街」で事業を営んでいた酒蔵が廃業し、約 1,500 ㎡の土地と建物が活用されないままの状態となっていた。
- もともと商店街において不動産の賃貸等の事業を祖父の代から営んでいたが、酒蔵が取り壊されるということを聞き、その建物を直接保有する形式で引き継いだという経緯がある。
- 引き継いだ当時から、個人の力だけでどうこうするということではなく、地元の人たちや市役所の人たちと一緒に活用の方法などを考えた。
- 建物としては、L 字型に 17 ほどの蔵がつながった面白い構造をしているが、地元の人たちも、実際に中がどのようになっているのか知っている人は少なかった。
- そうした中、まずは「まちや倶楽部」という名前を付けて、色々な人に町家・酒蔵を見てもらう機会をつくろうということになった。
- しかし、当時、建物の中は、放置されていた状態だったので、市役所の人の声掛けで、大学生に来てもらい、皆で掃除するところから始めた。
- その後、「八幡堀まつり」の機会を活かして、町家のなかに人を招き入れるスペース（縁日の屋台）をつくったり、歳末の売り出しのイベント、マルシェなどを酒蔵の中で行ったりして、観光客や地元の人たちに、まちや倶楽部の存在を発信していった。
- 他にも、幕末・明治を舞台にした映画のロケーションや現代美術の展示会（BIWAKO ビエンナーレ）に使用してもらったり、大学のゼミの活動を、町家を使って行ってもらったりするなどして、認知を広めていった。
- 色々な活動を行っていく中で、試行錯誤して、町家を徐々に整備していった（観光トイレの設置や施設の使い勝手を良くするなど)。
- 2016 年から各種の施策（町家を生かした事業）を実行に移していため、リノベーションを本格化させていった。
- 建物のファサードを歴史的な町並みに調和するように当時の雰囲気を復元させた。
- 当時、古い建物をリノベーションして、宿泊施設として再生さる事例は京都市などの観光地で盛んになっていたが、近江八幡市でも始めようと考えた。
- 住居として使われていたスペースを、町家の雰囲気は生かしながらも現代的に改装し、旅館「MACHIYA INN 近江八幡」として再生させた。
- コワーキングスペースは、様々な人々が交流する中で、何か新しいものが生まれるの

ではないかという期待から始めた。

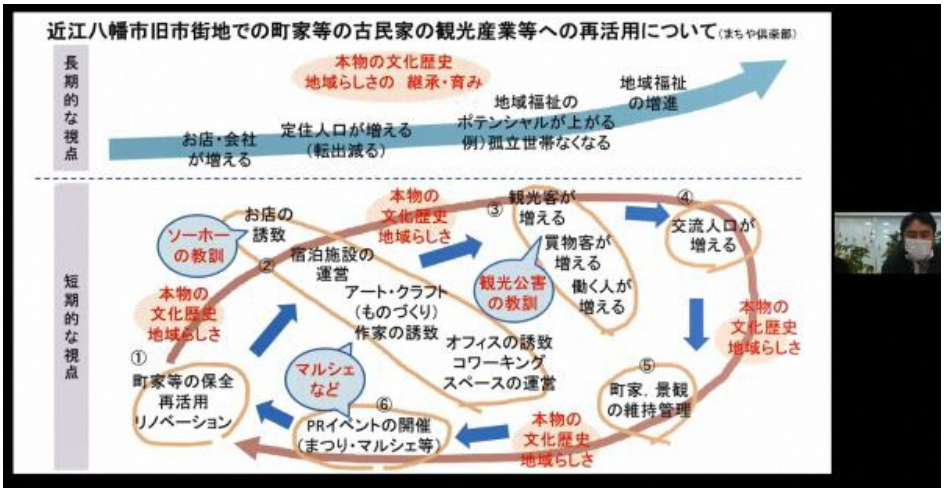
- コワーキングスペースの再生に当たっては、クラウドファンディングの手法を活用して、認知を広めることも併せて行った。
- リノベーションに当たっては、耐震診断や耐震補強など必要な対策・工事を行いながらも、当時の雰囲気や建物に残っている遺産（内装、建具、家財道具など）を最大限に活用している。
- まちや倶楽部と同じ通り沿いにあるビルをホステルとしてリノベーションし、2018年に開業させた。
- 同じように、まちや倶楽部の近隣にあった別の町家を別館のようなかたちでカフェ兼宿泊施設として再生した。中はモダンなつくりにしているが、外観は町家の雰囲気をそのまま活かしている。

ウ. 活動の軌跡から考えてきたこと

- 古い建物を残し、別の用途（店舗誘致や起業など）として活かすことによって、まちの人口（定住・交流・関係）を増やすことが重要である。
- まちを行きかう人が増えることで、まちの血流もよくなる（経済が回る）。
- まちの人口が減少することは、経済のみならず、福祉（高齢者の孤立など）の問題にもつながってしまう。
- 観光客だけでなく、地元の人にも日常で利用してもらえる店舗施設をつくることも

重要になる。

- しかし、近江八幡市は文化や歴史を活かしたまちづくりを行っているので、まちの活性化のために古い資産を壊すことは、まちのためにならない。
- 守られてきた経過や文化・歴史との調和を前提としながらも、それらを糧にして、未来のまちに継承させていくことが、近江八幡市にとってのまちづくりである。
- 地域の関係者との連携も大切になる。自分たちだけで勝手に行っているのではなく、まちの人たちと一緒に未来に向けたまちづくりをしなければ資産を継承していくことは難しい。
- 地元の観光物産協会や商店街、滋賀県の観光交流局、県内・市内の大学や高校との連携の中から、新しいまちづくりの可能性が生まれてくる。
- 例えば、地元の団体が協力して、店先などに床几を置いて、観光客や地元の人たちが一休みしながらまちを歩けるプロジェクトを行うなどの活動をしている。
- 地域の有志による協働から、新しい変革を生み出すための活動が始まっている（例えば、町家のスペースを活かした地元店舗のマルシェや交流・連携をつくる勉強会「木曜会」など）。
- 一連の活動は、広い視野で見ると、地方創生や持続可能な観光にもつながり、未来へのまちづくりに向けた実践になると考えられる。



5. 質疑応答

(1) Q: 歴史的資産を活用したまちづくりという観点から、草津市において実践できそうなアイデアなどについて

A: それぞれのまちで持っている資産は異なる。まずは、地元の人（住民やまちで働く人など）で考えることが大切になる。宿場や酒蔵など歴史的なものがあり、それを活用した祭りやイベントが行われている点は近江八幡市と共通している部分でも

ある。一方で、駅前にマンションや商業施設があったり、企業、大学が集積したりしている点は、近江八幡市と大きく異なる。SDGs に力を入れる企業などが増えている中、社会貢献のかたちで歴史的資源の活用についてタッグを組むこともできると思う。草津市であれば、近江八幡市ではできない新しい方法もできるのではないだろうか。

(2) Q: 歴史的風致維持向上計画での事業でもあるのか。

A: 行政の活動の一環ではなく、完全に民間で行っている事業活動である。まちや倶楽部は、商業地区にあり、むしろ開発が促進されるエリアにある。ただ、市役所とも一緒にイベントを行うなど、まちづくりで協力はしている。そのような関係が成り立つのも、まちを守っていこうということに対する意識を共有しているからだと思う。

(3) Q: 観光客誘致は　「県内・近場」または「広く遠方」、のどちらを期待しているか。

A: 事業を営んでいる意見としては、どちらも対象としている。また、外国からのインバウンドの需要も見込んでいる。しかし、観光客だけを重視するのではなく、地元の人にとって、よいまちであることがなによりも大切である。

(4) Q: 地元住民、特に高齢者からの反応について

A: 地元の商店街の人の気質かもしれないが、「どんどん、やれ」というように応援してもらっている。マルシェを開催時、当初の開始時刻より遅れてしまった時、年配の女性から、「あんたら、やる気あんのか!」というように叱咤（応援）された。

(5) Q: 設立当初の資金調達や運営面での利益について

A: そもそも使い方に困っていた物件を引き受けたというような経緯があり、余裕があって購入したというわけではない。むしろ多少無理をしていた。利益については、これまで設立から 6 年間、事業を継続できているので、なんとか運営はできている。

(6) Q: 観光の振興と地元住民の反応について

A: 幸い、現在のところ、事業を運営している中で、観光によって、地元住民に悪い影響が及んでいるということはないと思っている。むしろ地元からは応援してもらっていることが多い。リノベーションしたことで、町家を訪れる新しい世代の人と地元商店街とのつながりができたり、新しいイベントが生まれたりするなどの展開もある。そして、まちが盛り上がればよいなぁと同じ目線をもって考えてくれる人たちが集まってきてくれている実感がある。営んでいる事業が、まちが生き生き

してくるためのスパイスに多少はなっているように思う。

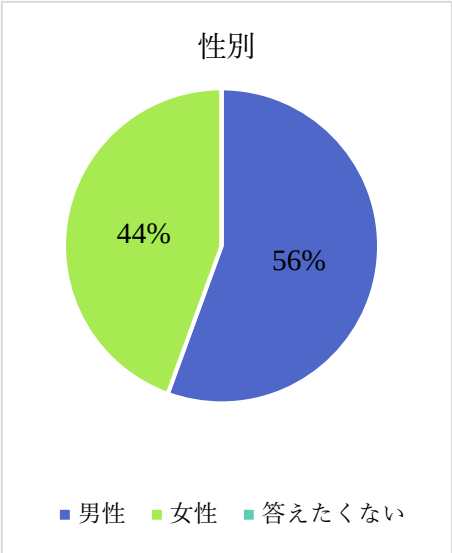
6. まとめ

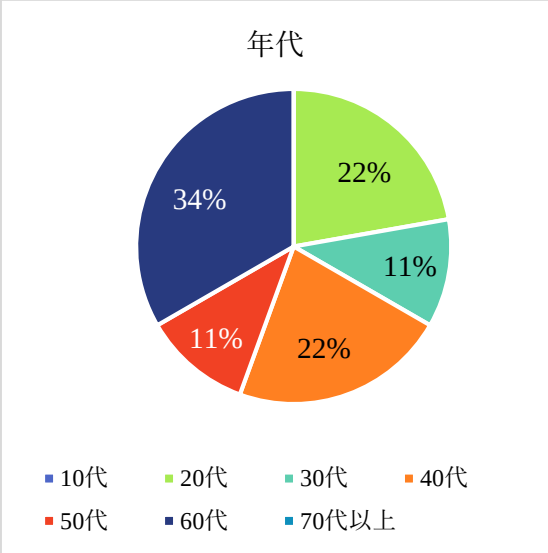
- 近江八幡まちや倶楽部では、歴史的資産である町家を活かして、歴史と文化が根付いているまちと調和した事業展開を行っている。
- それぞれの活動は、地域住民をはじめとした関係者や行政などとも連携しながら行うことで、単独に閉じたものではなく、広くまちづくりに開かれたものとなる。
- 短期的には、町家を活かして事業を行いながら、まちの観光振興や活性化につなげることが目的である。しかし、長期的には、その活性化の中から、定住人口が増えることで、地域福祉の増進にまでつながっていくという好循環が生まれることが期待される。
- 地域によって歴史的資産は異なるので、近江八幡市の事例をそのまま草津市に当てはめることは難しいが、店先などに床几を置くという取組は、過去のアーバンデザインセミナーで紹介された事例とも共通しており、応用できる部分もある。

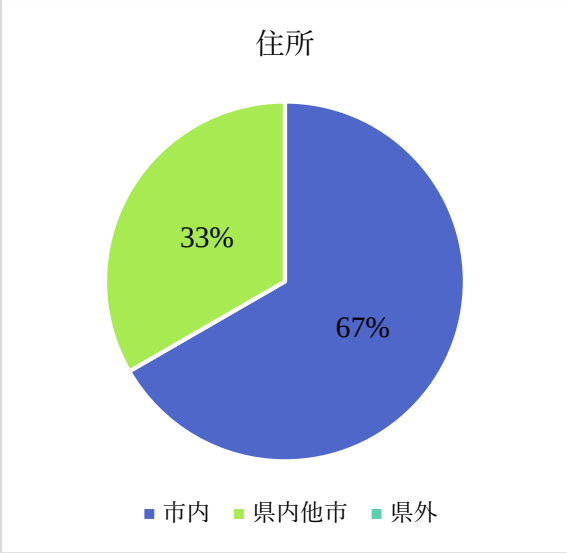
7. アンケートまとめ

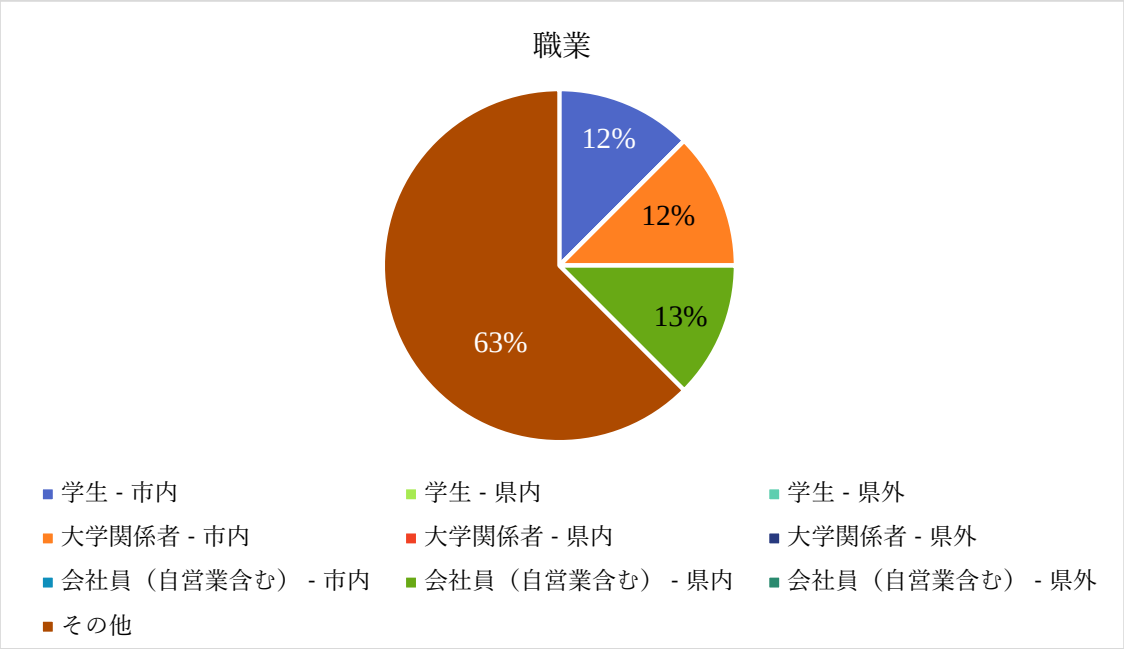
(1) 参加者属性

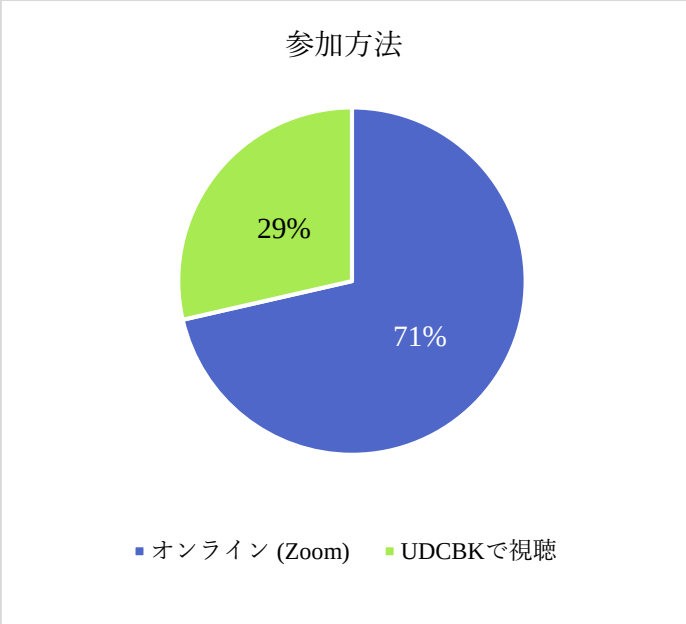
参加者 14 名のうち、アンケートに回答いただいた方は 9 名、回答率は 64%だった。



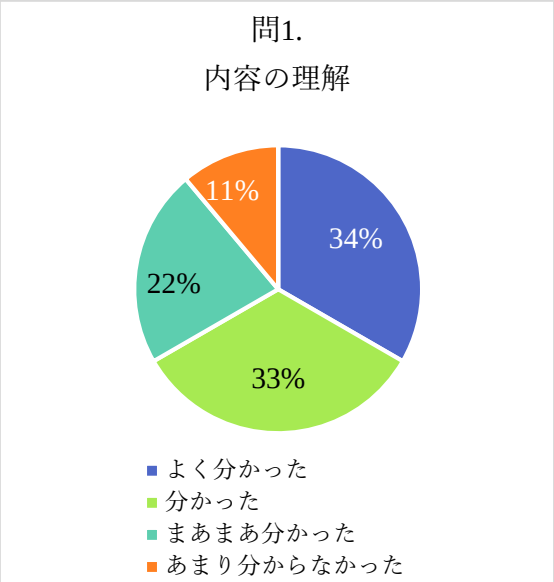


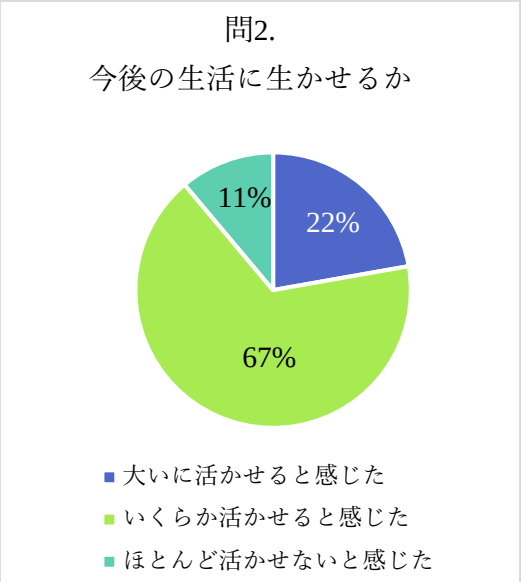


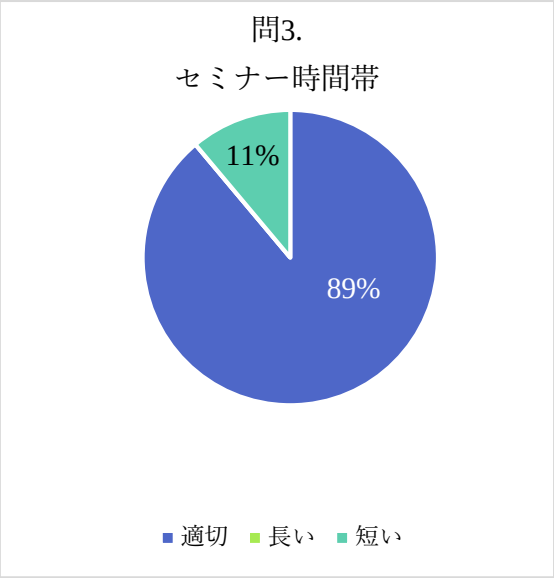

職業
12%
12%
13%
63%
学生 - 市内
学生 - 県内
学生 - 県外
大学関係者 - 市内
大学関係者 - 県内
大学関係者 - 県外
会社員（自営業含む） - 市内
会社員（自営業含む） - 県内
会社員（自営業含む） - 県外
その他

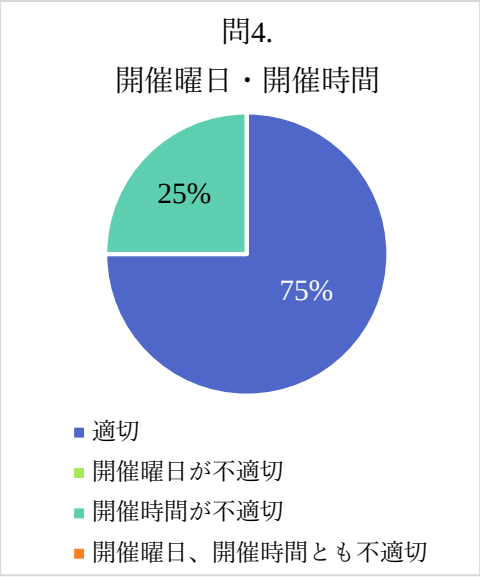

参加方法
29%
71%
オンライン (Zoom)
UDCBKで視聴

(2) 内容について









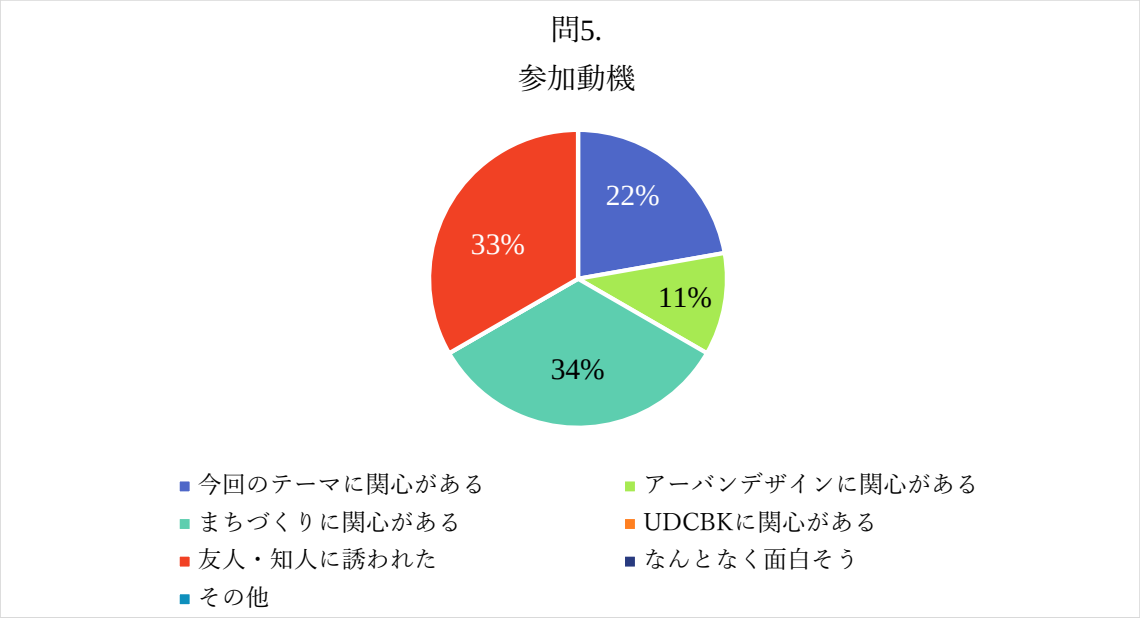
【自由記入欄回答】

問 3. 時間はどうでしたか。

- 短い: 時間配分が悪い。

問 4. 開催曜日、開催時間は適切でしたか。

- 開始時刻が早い。19:30 スタート。
- もう少し遅い方が良い。



【自由記入欄回答】
問 6. それぞれに関心のあるテーマについて御自由に記載ください。

- エリアリノベーション。住民主体のまちづくり。(30 代男性)
- 都市計画、景観計画、立地適正化計画、地域公共交通。(60 代男性)
- まちづくり (20 代男性)

【自由記入欄回答】
問 7. 今回、印象に残ったこととその理由をお聞かせください。

- 内容は興味深く、参考になったが、主催の声がもごもごしていたり、仕方のないことだがゲストの話し方がたどたどしすぎて残念であった。(30 代男性)
- 感想:
  事前の配布資料があり　事前に発表骨子を見ていたので理解が深まりました。
  また的確でコメント付きの写真が多く見学のようでした。写真は大変わかりやすい照明と視角でした。特に工事中の写真がよかった。説明の手順と内容は秀逸だった。
  司会進行では質疑の時間があり理解が深まった
  希望:
  事後に今回の発表関連の URL をリストしていただくとさらに輪が広がる。
  宣伝でもいいと思います。音声は最後まで不明瞭でした。宮村様のお声はちょっと明瞭になりましたが、草津市さんの司会の音声は半分くらい聞き分けできませんでした。市外の住民ですが参考になりました。ありがとうございました。(60 代男性)

- それぞれの具体的な現場の話が印象的だった。理由は、やはり実際にまちづくりを一から実践してこられた方なので、内容がとても具体的で説得力があったと感じたから。草津市とは、環境その他、違うところはかなりあると思うが、まちづくりにおおいに参考になると感じた。（60 代女性）
- 近江八幡が身近に感じられました。一度訪れてみたいです。特に、酒蔵や古民家。（40 代女性）
- チャットの質問を取り上げられ、会場での部分が無視されている。時間配分がきちんとされていない。（60 代男性）
- 近江八幡市が身近に感じた。違う視点で、訪れたいと思います。ありがとうございました。（50 代女性）
- 地元の良い所を継承・育むことでまちづくりが出来ていくお話を聞けてよかったです。（20 代男性）