

まち再生をめざす空店舗の改修計画

— 東金観光案内所プロジェクトを通して —

A Conversion Project to Activate a Declining Town
 - A case study of the Project of the Tourist Information Center in Togane City -

10323003 大城麻美
 主査 篠原聡子 助教授
 副査 鈴木賢次 教授
 定行まり子 教授

まち活性化、改修、住民参加、商業デザイン、観光
 activation a declining town, conversion, workshop for residents, commercial design, tourism

1. はじめに

近年の自家用車の普及、消費者ニーズの多様化、郊外化、大型店の進出などを背景として、日本の都市中心市街地の多くは、居住人口の空洞化と共に商業活動の衰退からくる中心性の低下の問題を抱えている。

こうした状況に対応するため、国では平成10年7月に「中心市街地整備改善活性化法※1」を定め地域の特色や、住民、商業者などの意向により、市街地の整備改善と商業等の活性化について、総合的かつ一体的推進に取り組む市町村を支援している。

千葉県東金市のJR東金駅の西側を南北に走る旧国道126号線沿いの商業地区では、著しく商業が衰退・分散化し、まちの活気が失われている。市では国の「中心市街地整備改善活性化法」に基づき「中心市街地活性化基本計画」を策定、市民と行政の協働により市街地の整備改善及び商業の活性化に関わる施策を推進し、市全体の発展を目指している。

本計画では上記のような背景を踏まえ、旧国道126号線沿いの空店舗(写真1)を一部改修し、市の観光資源を活用する観光施設、及び地域住民が多目的に利用する場として提案するものであり、これを拠点とした商業の再集積、まちの賑わいと活気を取り戻すための起爆剤となり得るものの創出を目的としている。

※1 中心市街地整備改善活性化法…中心市街地における市街地の整備改善及び商業法等の活性化の一体的推進に関する法律。

■制作の構成

本制作の構成は以下の通りである。

序論：本制作の背景と目的を示す。

本論：東金市の概要と商業の実態により市における現況と可能性を明らかにした上で、東金観光案内所計画に関する具体的提案と、地域住民参加のワークショップ企画に関する考案内容を提示する。

結論：改修計画の概要及び図案を提示し、本制作における考察のまとめを行う。

2. 東金市の現況と可能性

2.1 東金市概要

東金市は東京都心部から約50～60kmのところにあり、千葉県のほぼ中央に位置する。(図1)

市の北部の両総台地には観光名所として「八鶴湖」や「雄蛇ヶ池」、「ときがね湖」があり、それらを取り囲むように「山武杉」と呼ばれる千葉県特有の杉の森林地帯に広く覆われ、緑豊かな自然と温暖な気候風土に恵まれている。

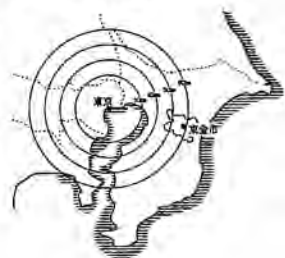
東金市の歴史は古く、市内には紀元前後の古墳群や出土品がみられており、紀元前後に営まれていた農耕生活の跡が残されている。平安時代の古文書には当地からの貢物に関する記載があり、鎌倉期には千葉氏、ついで北条氏の支配化となり、八鶴湖畔に「東金城」や「久我城」が建設された。江戸時代には徳川家康・秀忠の鷹狩りのために造られた「砂押道」や「御成街道」により宿場町が形成され、その後近隣の農水産物が集まる間屋街によって東金のまちは賑わうようになり、現在の九十九里地域の中核都市として発展してきた。

市の北部にはまた、「本漸寺」、「最福寺」、「日吉神社」、「東金城址」など様々な歴史的史跡が散在し、幕末の詩人「遠山雲如」など東金を訪れた多くの文人や学者の文化遺産が遺されている。

写真1 既存空店舗外観



図1 東金市位置



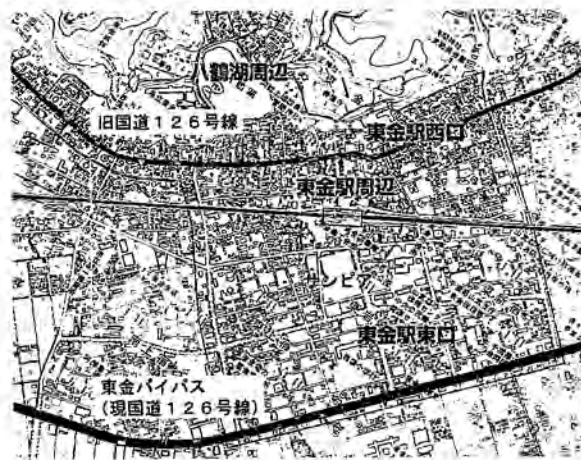
2.2 中心市街地における商業の実態

1) 構成と状況

東金市における商業は、東金駅の東西でその商業力に顕著な差が現れている。その商業集積を大きく分けると、JR東金駅西口の旧国道126号線沿いの総延長4kmに及ぶ南北に長い路線型商店街と、駅東口の東金市最大の大型ショッピングセンター「サンピア」を中心とする商業地区、駅東口の東金バイパス（現国道126号線）沿いに展開する商業地区の3つに分けられる。（図2）

駅東西の商業集積はJR線で分断されている上に、徒歩での両者間へのダイレクトな行き来は陸橋を渡らなければならないため、回遊性に乏しく、別離関係におかれている。

図2 中心市街地地区区分図



■駅西口商店街の衰退状況

本制作で改修計画する空店舗は、東金駅西口の商店街に属し、駅西口前道路と旧国道126号線の交差点にある。現在、駅西口の商店街は約4km圏内で空き店舗が50軒以上ある。（図3、写真2、3）

図3 駅西口商店街の衰退状況



写真2 駅より駅西口を見る



写真3 旧国道126号線



駅西口商店街に立地する物件付近の店舗の業種を軒数別に見てみると、商店街でありながら、最も多いのは空店舗であるという状況であり、シャッターの閉まる店が目立っていた。営業している店舗においても、飲食店が少なく、食料品の中で精肉店や豆腐屋、パン屋などはあるものの、八百屋や魚屋が一店も出店していなかった。（表1）

本来の商店街にあるはずの生鮮食品店が欠如しているということは、商店街としての機能を果たしていない証拠であり、徒歩で買い物をする高齢者にとっては大きな問題といえる。また旧国道126号線の道路幅は8~9mと狭く、片側1車線である上、駐車場も非常に少なく、自動車での買い物もスムーズに行われにくい。

表1 軒数別にみる岩崎商店街の立地状況

軒数	種類
13	空店舗
7	住宅
6	駐車場
3	飲食店、病院（小児科、歯科）、ギフト専門店
2	酒屋、衣料品店（制服、靴）、理美容
1	専門食料品店（精肉、豆腐、パン、和菓子、駄菓子） 薬局、銀行、交番、建設会社、 家電（携帯電話）、カメラ、時計（眼鏡・宝石）、 雑貨、書店、花屋、ペット専門店、 パチンコ、パソコン教室、旅行会社

2) まちの衰退の原因とその影響

古くから地域物流を卸売る問屋街として自然発生的に形成された駅西口商店街は、かつて道沿いに店舗が高密度で集積し、活気のある商店街であった。

しかし昭和40年代から始まったモータリゼーション時代に並行して、昭和48年（1973）に駅東口に東金バイパスが開通した。この頃から駅東口の50.3haに及ぶ土地区画整理事業が始まり、それに伴い市役所等の公共施設は駅東口へ移動し、その後住宅地の開発が本格化、東金の市街地は大きく拡大した。これと同時に、東金バイパス沿いに郊外型の商業施設が急増し、また駅東口には市最大の大型ショッピングセンターの進出により駅東口の商業は急速に展開し、商業の重心は西から東へと徐々に移動していった。

現在、駅西口の商店街は、駅東口に対して商店街経営者の高齢化・後継者難等の理由から多くの店舗が転廃業を余儀なくされている。

3) 従来のまちづくり構想

東金市では、九十九里地域の中核都市にふさわしいまちを形成するため、昭和50年代から計画的なまちづくりを進めてきた。初期の基本計画であった「アベニュー基本計画」は、東金駅を中心とした東西方向に大きな動線を設定し、その動線に沿って東西の商業地区を整備し、それらの連携と機能分担を図り、さらに東西の市街地を一体化するための駅施設や公園、教育施設など総合的な整備を行うことを目的としていた。

確かに駅西口には、アベニュー基本計画によって商店街の入り口に「ようこそ」と「またどうぞ」と書かれた看板が立てられ、東側の商店街にだけアーケードが付けられた。しかし西側の商店街には予算の関係上アーケードは設置されず、整備が行われたものの、中途なままである。(写真4)

写真4 駅西口の整備状況(駅西口より駅を見る)



4) まち独自の活性化対策の必要性

これまで、市施工によるアベニュー基本計画などをはじめとした、既存商店街の活性化対策に関与するさまざまな再開発区画整理事業が取り組まれてきたが、結果としてまちの活性化につながっておらず、従来型の大規模な区画整理などを伴う計画は困難であることがわかる。まちに再び活気を取り戻し、生活空間として豊かなものとするためには新たな手法を考えていく必要がある。

本制作で対象とした旧国道126号線沿いの商店街においては、単に駅東口の商業との連携に依存するのではなく、付近にあるさまざまな文化的・歴史的資源を活用した観光拠点をつくり、それを基軸とした商業展開や生活空間としての充実を図るべきである。そして、日常生活に必要なものをこの地で賄うことができるだけの環境を取り戻していかなければならない。

3. 観光案内所の必要性と具体的提案

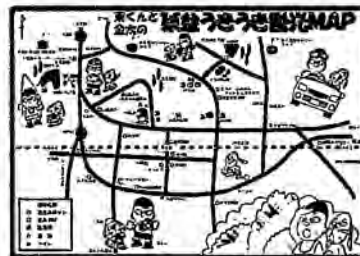
1) 東金の観光事業の実態

「八鶴湖」にみられる豊かな自然環境や「本漸寺」に代表される歴史的史跡などの東金市の観光資源は、中心市街地から北部、駅西口に存在する。

それぞれの観光スポットの場所までにはハイキングコースや遊歩道、ベンチなどの休憩などが設けられているものの、万全に整備されているとはいえない。また、これらを誰にでも分かりやすく、歩いて回れるルートが用意されていないこともあり、観光客ばかりでなく地元住人にすら観光資源が十分に活用されていない。

東金市では観光パンフレット(図4)やホームページなどによる市内観光の発信や、観光拠点への駐車場の整備などにより、観光客の誘致に取り組んでいるものの、現状としては九十九里観光の通過地にとどまる傾向がある。パンフレットやホームページはかなり良質であるといえるが、実際そのマップを持って東金を散策するとなると、情報がたまかなため、不十分である。

図4 東金市観光協会作成による観光パンフレット



2) 歩いて楽しめる観光ルートとまちの一体化したストーリーづくり

東金市の観光資源は、物的にもソフト面でも関係付けがなされておらず、今後はそれらを有機的に結び、歩く中で分かりやすく、楽しい時間を持てるようなストーリーを設定する必要がある。

まちに本来の活力を取り戻していくためには、東金のもつ豊かな自然資源と歴史資源を積極的かつ最大限に活用し、さらなる観光客の誘致を図らなければならない。そのためには、誰もが「徒歩」で楽しめる観光ルートを設定し、その観光ルートとまち全体と一体化し、連続的にまちをネットワークしていくシステムを構築する必要がある。

さらに、まちの中に観光資源をネットワークするための拠点を設け、それによってまち全体の観光ポテンシャルを高め、まちの再生へと繋げていく必要がある。

具体的には、観光資源がもつ歴史やそれら時代関係を分かりやすく説明した観光マップを作成したり、それらを上手く周遊できるルートを設定し、そのルートに応じた案内機能をきめ細かく整備していくことが必要である。同時に、駅近のまち中には、東金にまつわる文献を調べたり、観光の記念としてお土産が買えたりする観光拠点の場を設ける。

そこでまちの活性化に貢献できる観光案内所としての機能と必要事項についての提案を以下にまとめた。

■具体的提案

- ① 観光案内所の設置
- ② 観光マップの作成・観光ルートの整備
- ③ 地域住民参加型ワークショップの企画
- ④ 竣工後の持続的・発展的運営システムの構築
 - ・NPOなどの運営主体
 - ・観光イベント立案（八鶴館での食事会など）
 - ・東金ぶどう郷、ときがね湖（東金ダム）といった観光ルートより少し離れている場所には、観光案内所から車を用意する。
 - ・地域住民のための定期的・多目的な趣味教室の企画
 - ・山武杉などを扱った観光客のための体験教室の企画

4. 地域住民によるまちづくり参加

4.1 住民共有の意識づくりと参加の必要性

東金のまちと観光資源を次代へと継承していくためには、観光客ばかりでなく周辺住民にも従来の観光資源がより身近なものとして再発見・再認識され、観光資源と共にまちの魅力を高めていこうとする意識が地域住民に広く共有されることが重要である。一部の人々や行政のみの動きでは、まちの魅力を維持し成長させていくのは困難であり、観光と一体化したまちづくりに際しては地域住民の広範な参加が必要である。

そこで、東金市地元住民参加による地域発展のための提案づくり、まちづくりを目的として以下の2つのワークショップの開催を企画した。（表2）

表2 ワークショップの開催企画

ワークショップ名	開催日	内容
まち歩きワークショップ	7月23日	観光ルート散策 +観光マップづくり
施工体験ワークショップ	未定	施工体験

4.2 まち歩きワークショップ

1) まち歩きワークショップの目的

まち歩きワークショップでは、地元住人と他地域住人が協働で東金市の観光ルートを設定し、地元情報を盛り込んだ観光マップづくりを前提として、若年層の地元住人を対象に、自分の住まいを取り巻くまちをより深く知り、まちが抱えている問題に直に触れる機会を設けることで、まちへの関心度を高めることを目的としていた。さらに、本制作の改修物件については単なる「観光案内所」だけでなく、その機能において広がりのある提案を引き出すことも狙いとしていた。

2) ワークショップの進め方

参加者は千葉県立東金高校の生徒5人と、日本女子大学の学生6人に協力いただいた。

地元情報を得るために、東金駅西口の観光ルート対象地区内を主として、高校生ら各自の「お気に入り」対象物を紹介してもらいながら、予め想定した徒歩3～4時間の観光ルートを実際に試し歩いた。同時に、観光ルートに適したルートの適正診断、及びルート内の改善点の指摘を行った。

3) ワークショップの結果・分析

一般的に観光資源として活用される歴史的史跡・社寺仏閣でなくとも、まちには魅力的な要素が存在し、人それぞれ魅力や愛着を感じる要素が異なることがうかがえた。

また、観光マップの作成や、観光資源の有効化に対しては、外部の人間による新鮮な着眼点が求められるが、そこに多世代に渡る地元住人の参入は、まちに潜在する様々な要素を引き出し、より情報的で面白い観光ルート・観光マップの作成につながるといえる。

ワークショップから得られた情報を参考にして作成した観光マップを以下に掲載する。（図5）

図5（右ページ） 東金観光マップ

このルートは観光案内所を拠点として徒歩3～4時間程度で巡れるものである。「徒歩」での観光を想定しているため、道を正確に示し、お勧めのルートを設定してある。また、地元情報のポイントごとに写真とコメントを添えてある。

左側には東金観光名所の歴史を紹介しており、ルート順に①八鶴湖、②最福寺、③日吉神社、④本漸寺、⑤東金城址を取り上げ、それらにまつわる話を掲載した。

東金市観光マップ

道と縁につつまれた、歴史豊かな文化の街—東金市—

東金市は、歴史と文化の宝庫である。江戸時代から明治時代まで、多くの偉大な人物が生まれ、活躍した。その歴史と文化を、この観光マップを通じて紹介する。

また、この観光マップは、東金市の観光資源を詳しく紹介し、観光客の利便を図る。また、東金市の歴史と文化を、この観光マップを通じて紹介する。

東金市観光マップ

東金市の歴史と文化

東金市は、歴史と文化の宝庫である。江戸時代から明治時代まで、多くの偉大な人物が生まれ、活躍した。その歴史と文化を、この観光マップを通じて紹介する。

また、この観光マップは、東金市の観光資源を詳しく紹介し、観光客の利便を図る。また、東金市の歴史と文化を、この観光マップを通じて紹介する。

4.3 施工ワークショップの可能性と提案

1) 施工体験ワークショップの目的

改修の施工にあたり、その一部を地域住民に参加・体験してもらうワークショップを企画している。このワークショップを通して、新しく生まれる観光案内所が地域住民にとって身近な施設として認識され、先の竣工後の運営をスムーズにしていくことを狙いとしている。

2) 地元材「山武杉」利用の目的と効果

施工ワークショップで扱う建築材料には、東金市に古くから受け継がれてきた「山武杉」を用いる。

山武杉は東金市に隣接する山武町、成東町、松尾町の山武地域の特産として、江戸時代からその丘陵地に広がる林業地に植林されてきた。しかし現在の東金市における林業は、外国産木材の輸入にともなう国産木材の需要低下と価格の低迷により、従事者の減少と高齢化が進み、森林の管理が充分に行われていないためサンプスギ溝腐病※2などの被害が深刻化している。

※2 サンプスギ溝腐病：チャアナタケモドキというキノコの一類による生立木の不朽病。

東金市には県産材の流通市場である千葉県木材市場共同組合が立地しており、山武杉など地元材が販売されている。そこで当市場と連携・協力のもと、山武杉を扱う施工ワークショップを開催することを企画している。

山武杉を利用することで、森林資源を有効に活用できるとともに、地域住民が地元材である山武杉に触れ親しむ機会をつくることことができる。また、観光案内所においては東金市由来の豊かな自然と歴史を継承しつつ、地域の風土になじませ、山武杉の良さを多くの観光客に普及することで、その需要を喚起し、販売促進に繋げ、森林の維持に貢献することができる。

■山武杉の特徴

山武杉は林業技術の発達の過程で生み出された建築材として優秀な品種であり、幹が真直ぐで形が良く、また、材が黒く、白太の部分が少ない(写真5, 6)といった特徴があるが、これは油分を多く含むためであり、水に強く、外壁材として優れている。

写真5



写真6



5. 東金観光案内所設計概要

これまでの背景をもとに、今回計画する観光案内所は、観光ルートの流れとともに一貫したストーリー性をもち、観光客と地域住民が交流し、ふれあえる場とすることを提案する。そのため、東金らしさをもち、車中からも歩行者からも誰の目にも留まりやすく、店内の状況が分かり利用しやすい、東金のあらたなPRポイントとしての観光拠点づくりを目指す。

5.1 計画概要

1) 既存建物の現況

既存建物は、南側に建つ築約40年の木造2階建ての北側に、築約30年の鉄骨造2階建てが増築されている。木造は主に住宅として使われ、1階に厨房・便所などの水周りが配され、2階は寝室として使われていた。鉄骨造の方は、1階に靴屋を営む店舗が入り、2階は倉庫や従業員室として使われていた。

(写真7, 8)

鉄骨造2階へは木造内にある階段を利用する。この階段は、鉄骨造の増築の際に位置を変更されている。木造1階部分は水勾配を取るために、床がGLから60cmも高くつくられている。

改修に当たってはコストの削減のため、木造1階を除く床・壁・天井及び階段を既存のまま利用する。

写真7 既存木造1階
道路側より内部を見る



写真8 既存鉄骨造1階
入口より内部を見る



2) 設計概要

コスト削減のため新しく階段は設けないことと、防災上の理由より不特定多数の利用を避けるため、主に1階に限る改修とし、2階は関係者のみが事務所や倉庫として使うことを想定して現状維持とする。元店舗であった鉄骨造1階を、主に観光案内とまちななかの休憩処として利用し、木造1階は倉庫や厨房・便所の水周りを収める。

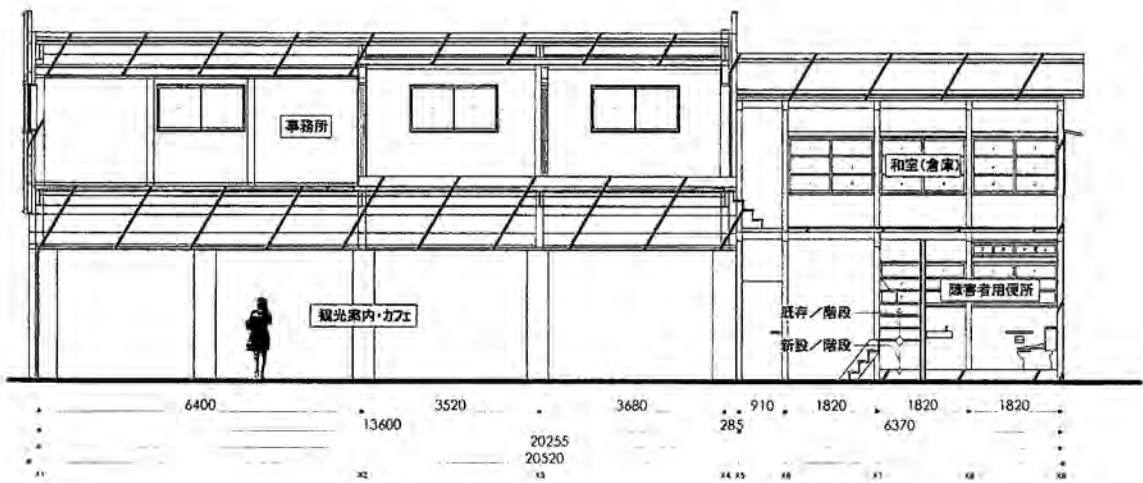
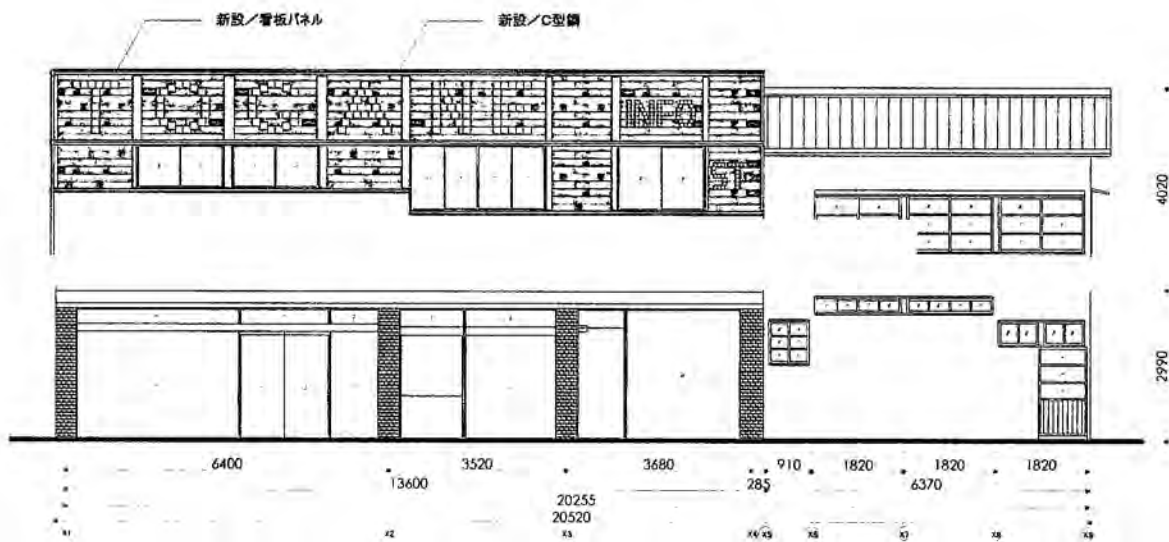
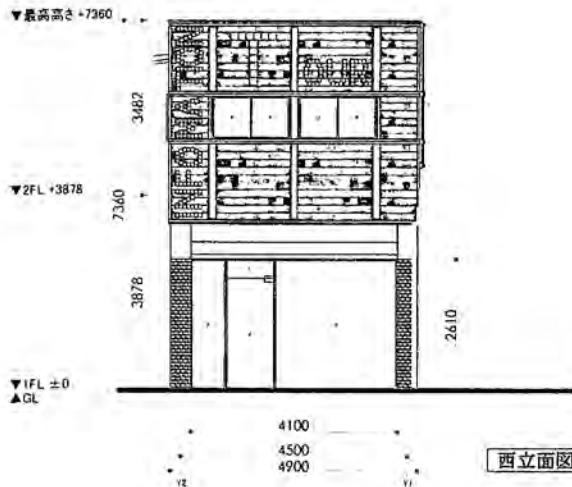
主に大きく改修するのは木造1階であり、床をGL+250cmに下げた上新設し、厨房・便所も新設する。便所までは新設するスロープ(勾配約1/14)で上がる。階段は既存階段の最下段1段のみを撤去の上、2段目からはそのまま利用し、不足する階段を新設する。(表3)

表3 設計概要

1階鉄骨造	<ul style="list-style-type: none"> 観光案内(観光マップ配布、東金に関する情報誌・書籍等の設置) お土産販売 休憩(地場産物が食べられるコーヒーショップ)
1階木造	<ul style="list-style-type: none"> 厨房 便所(障害者用を含む2室) 倉庫
2階鉄骨造	<ul style="list-style-type: none"> 事務所
2階木造	<ul style="list-style-type: none"> 倉庫



1階平面図 縮尺1/150



5.2 山武杉を利用した建具

建物の外看板パネルや、内部インテリアの棚・机・椅子などの家具類の組み立て作業について、地域住民の参加による施工ワークショップで行うことを想定して、現場で簡単に組み立てられる施工システムと角材の組み合わせによるシンプルな構造を考案した。

■棚

東金に関する情報誌・書籍を置いたり、お土産を陳列したりする棚をつくる。

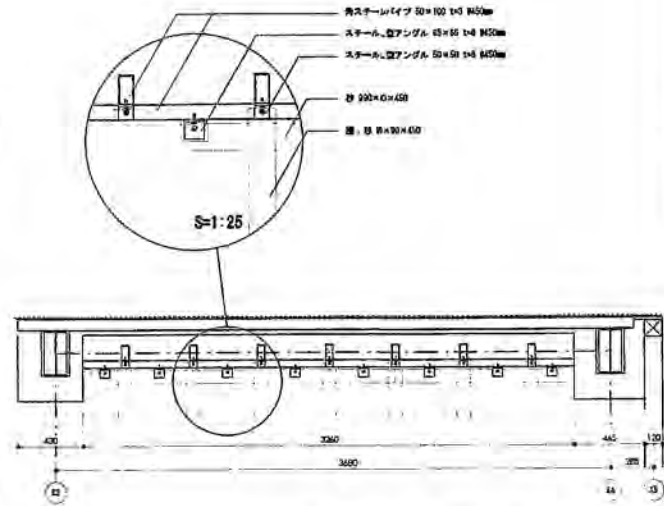
改修物件が元靴屋であったことから、商品の靴を陳列するための棚用のガラスが2種類（寸法965×315 t=8、1335×240 t=8mm）、およそ60枚ずつ残されていた。廃棄処分にかかるコストの削減のためにも、このガラスを再利用することにした。

当初、山武杉の特有の黒い小口を見せる案で、角材の大きさや、棚の段数、位置をスタディしていた。棚になる部分には、既存のガラスを利用している。角材は、一般の人が施工に参加することを考慮してなるべく手に持ちやすい150角、120角、100角、90角などの材で検証した。

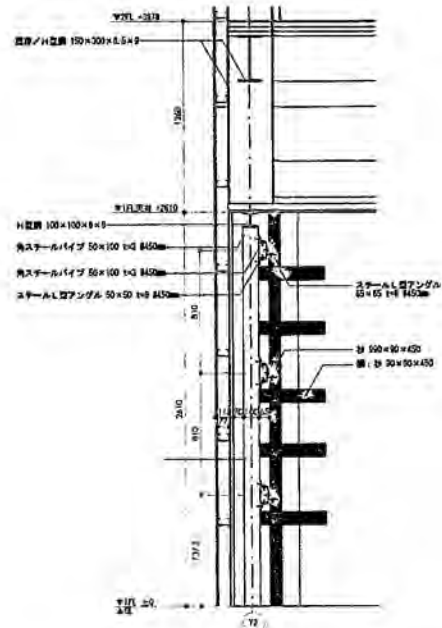
最終案では、90×90×450の角材を基本として、構造上安定させるため、棚になる木材のみ小口を見せ、その他の材は長辺を壁に平行にしてうま積みにする。既存鉄骨造の柱にH鋼梁を渡し、角パイプとアングルでこれを支える。棚になる部分は木材を直行させて飛び出させ、山武杉特有の心材の黒い小口を見せる形となる。木材のみの棚や、木材とガラスを組み合わせた棚など、その種類や棚の位置にバリエーションをつけ、表情を豊かにする。

■机・椅子

カフェでの休憩や、棚の置いてある書籍を閲覧するために設けられえる机・椅子、観光マップを配布するカウンターも同様に、角材を用いて組み立てられるものとした。



棚 構造システム 平面図 縮尺1/50



棚 構造システム 断面図 縮尺1/50



椅子 アイソメ図 縮尺1/20

6.2 住民参加によるまちづくり

本文に登場した「まち活性化」、「改修」、「住民参加」、「商業」、「観光」といったキーワードは、各々が固有の意味を抱えながら、今回のプロジェクトに大きく要因していた。そのため、東金市が抱えている中心市街地の衰退に対する一対策として提案した当プロジェクトは、その背後の原因を探り、東金の歴史や四季折々の行事活動などの活用可能な観光資源を手掛かりに、空店舗の改修に向け、まち全体のストーリー性の構築作業や、住民によるまちづくり参加を目的としたワークショップの企画を始めとした様々な切り口が考えられた。

最近話題に上がることの多い中心市街地衰退という問題は、もはや人々が皆直面している全国レベルの課題となっている。しかし、これは一筋縄で解けるものではない。そこには様々な原因が絡んでおり、まちごとに様々な解決策の糸口が隠されているはずである。近年の社会の不経済情勢のなか、すべてのまちが目覚しく再活性化されることは難しいが、少しずつでも回復させていこうとする努力はしていかなければならない。そこに必要なのは、多くの人々の賛同・協働、つまり住民参加の意識であり、皆を引っ張っていく実行力と熱意のあるコーディネーターなどの存在である。こうした問題は一人で解けるものではない。

住民参加というイベントは、現実に行うには様々な問題に直面する。また、いったん空店舗になった店の改修に当たっても多大な労力と人力を要する。加えて長年まちを築いてきた商店街経営者の保守的・排他的気質が、商店街の衰退に拍車をかけているともいわれている。

当プロジェクトは東金市商工会議所からの依頼であり、商工会議所を通して東金の危機的商店街の状況に触れてきたが、今後も拡大していくものとされる駅東口商店街の集積が、駅西口商店街に多大な影響を与えることは明らかであり、駅西口商店街の将来が懸念される。当プロジェクトにおいても、たとえ観光案内所を無事に完成させたとしても、肝心の観光ルートの整備を竣工までに行うことができなければ、開館直後から運営が足踏み状態になり、当プロジェクトが成功したとはいえない。また一時観光客の集客に成功したとしても、その数を持続的に保てなければ、次第に店は衰退し、その周辺商業地にも影響を及ぼしてしまう。

真にまちを再生していくためには、大勢の人々の力によって、まち全体に瞬発力を得、まち全体に持続力を保持させていく必要がある。衰退しつつある商店街において、住民参加というプロセスを経て、ひとつのシャッターを上げ、本計画を実行するとともに旧来の意識を改善していくことは、商店街全体にとって非常に意味を成すことであり、新たな可能性を開くものと考えられる。

■主要参考文献

- ・ 菱原敬，河合良樹，今枝忠彦：
街は要る－中心市街地活性化とは何か，
学芸出版社，第一版，2002年2月10日，
- ・ 都市観光でまちづくり編集委員会：
都市観光でまちづくり，
学芸出版社，第一版，2003年10月10日，
- ・ 十合暁，坂本秀夫，鷲尾紀吉：
ロードサイドショップ－その実態と商店街への影響，
企業共済協会，1993年12月5日，

■主要参考資料

- ・ 東金市企画財務部企画課：東金市第3次総合計画，
東金市，平成13年3月
- ・ 東金市企画政策部：東金市中心市街地活性化基本計画，
東金市，平成14年3月
- ・ 東金市統計書，平成15年版
- ・ 東金市ホームページ
<http://www.city.togane.chiba.jp/>