

# 観光基地システム構築を中心とする都市再生・発展構想計画に関する事例研究

—奈良県大和郡山市を対象として—

## Study on the city redevelopment plan considering the establishment of sightseeing base systems

-case study for Yamatokoriyama City at Nara Prefecture-

春名 攻\*\*・銭 学鹏\*\*\*・玉川 準一朗\*\*\*\*・西田 拓也\*\*\*\*

By Mamoru HARUNA\*\*・Xuepeng QIAN\*\*\*・Junichiro TAMAGAWA \*\*\*\*・Takuya NISHIDA\*\*\*\*

### 1. 本研究のねらい

近年の地方都市においては、地方分権化や少子高齢化が大きく進展している。また、人口減少時代を生き抜くための人・モノ・カネ・情報の都市間競争が激化してきている。これらの地方都市が活性化を保つためには、他地域にはない独自の魅力ある都市をつくり、生き抜いていく必要がある。

本研究で対象地とした奈良県大和郡山市は、大阪都市圏のベッドタウン化が継続しており、このような状況のもとで中心部商業の衰退（シャッター通り化）が続いている。これに伴い地域内雇用の減少や中心部の生活基盤の再整備の遅れ（未整備状態）が課題となっている。このような中、中心部と1km程度離れた幹線道路沿いに大店立地の計画があり、今後の中心部商業のあり方が懸念されている。本研究では、これらの現状を効果的に解決するために、新たなアイデアの導入によって、活性化を目指した都市整備の促進方法を検討することとした。

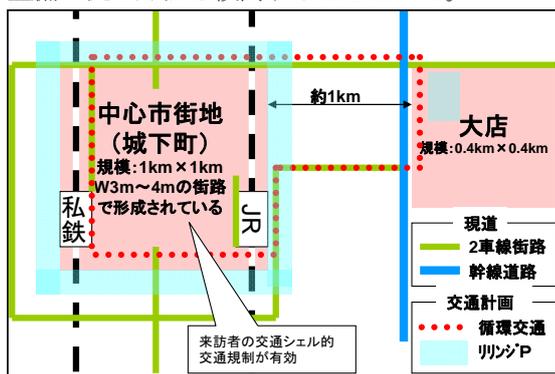


図-1 奈良県大和郡山市中心部

\*キーワード：観光都市化、都市再生

\*\*正員、工博、立命館大学理工学部環境システム工学科  
(滋賀県草津市野路東1丁目1番1号、  
TEL077-561-2736、FAX077-561-2667)

\*\*\*正員、工博、立命館大学講師

\*\*\*\*学生員、工修、立命館大学大学院創造理工学専攻

### 2. 対象地の考察と戦略的な観光都市化のコンセプト

#### (1)大和郡山市中心市街地からの視点

大和郡山市は、大阪・京都から車・鉄道ともに約1時間といった良好なアクセス現状に加え、京奈和自動車道の開通によりアクセス性の向上が一層見込まれる。(図-2)



図-2 対象地への広域交通環境

また、郡山城跡や城下町の面影を残した街路や建造物、日本一の金魚（和金）養殖場、紫陽花で有名な矢田寺など、多くの地域資源を有している。現在はこれらを有効活用した状況とはいえ、上述のように個性を失ったベッドタウン的の地方都市に変わる可能性が大きくなっている。また、近畿有数の工業地帯として発展しているものの、第三次産業の雇用は依然として低く、地域内雇用は減少しつつある。より一層の地域発展のためには、地域資源を有効活用した観光産業振興を目指すことによって、雇用の創出や、貴重な地域資源の復興・保存、観光来訪者の増加による都市基盤の拡充、ポテンシャルの向上が見込める。つまり、観光振興による総合的な都市発展が可能であると考えられる。

## (2) 奈良県北部地域からの視点

また視野を広げて奈良県観光をみると、年間約3,530万人(H19)の観光客が県北部地域を中心に広く分散的に訪問しており、歴史・文化的資源を中心に世界を代表する観光資源が存在しているなど、恵まれた環境にある。一方で、奈良市における観光客の宿泊率は18.7%(H19)となっており、京都市の26.2%(H19)と比較すると低い値であることが分かる。これは、奈良県の宿泊施設数が全国46位(H18)であり、客室数では全国47位(H18)であることから、宿泊施設の不備が宿泊率低下の大きな要因の一つであると考えられる。一般的に宿泊客は日帰り客の約8倍の金額を費やすため、宿泊施設の整備を行い、宿泊・滞在型観光の促進が重要な課題であると言える。

交通環境においては、奈良県北部地域の公共交通網は発達しており、大阪や京都からのアクセス性も良好である一方、奈良県中部以南の観光地を周遊するための交通基盤は脆弱であると言わざるを得ない。そのため、奈良観光の中心地は奈良公園や東大寺に代表される奈良市エリアと法隆寺などの北部地域が他地域(大阪・京都)の観光とセットにされる観光行動が際立って多い。そこで、県内の豊富な観光地を周遊するためのシステムやサービスを導入することが、奈良県観光が今後目指していくべき方向性のひとつであると言える。

よって、宿泊観光客数を増加させ、豊富に存在する観光資源を有効に活用するとともに、観光基盤の整備をはじめ魅力的な観光ツアーシステム等々、多様な観光ニーズに対応できる観光地整備を提案・実行していくことが重要であると判断した。

上記二視点からの考察を踏まえ、二つの世界遺産の中間地帯に存在し、県内観光地の重心ともいえる場所に位置する大和郡山市を、宿泊・飲食・買物・娯楽施設と、それらの施設を起終点とする奈良県観光地巡りのバスツアーサービスの提供、フリッジパーキングの整備による自動車移動からの切り替え等を提供する観光基地整備を、地方都市活性化方策の一施策として提案することとした。

## 3. 観光基地利用による宿泊・周遊観光促進戦略

奈良県観光の特徴のひとつとして、観光地が点在していることが挙げられる。個々の観光地の持つ魅力は優れたものが多いが、交通環境が整っていないことや、宿泊施設整備の遅れから、県内を周遊して巡る観光スタイルが定着していない。ほとんどが、奈良県北部を周遊した後、京都か大阪へ宿泊するといった観光行動をとっている。

今回提案した観光基地では、フリッジパーキングと観光バスツアーの組み合わせによる新たな観光システムを提案した(図-3)。自動車を移動手段とする観光客の場合、大和郡山市付近のICから、基地へ移動しフリッジパーキングおよびバスツアーを利用してもらうことで、滞在型の周遊観光が可能となる。各観光地においても交通渋滞の解消、不足している宿泊施設・駐車場の整備負担の軽減につながると考えられる。よって、奈良県観光に観光システムを導入することで、周遊観光行動(バスツアー)の促進が期待できると考える。



図-3 観光基地利用による、旅行客の行動イメージ

## 4. 対象地の特長を活かした観光基地整備の検討

対象地である大和郡山市中心部のもっとも注目すべき点は、私線とJR線に挟まれたコンパクトな地区に、迷路状に入り組んだ狭い街路や社寺仏閣など、城下町の街並みを残していることある。この空間は2車線道路がほとんど整備されておらず(現在整備中、計画中の都市計画道路がある)、旧城下町内は自動車交通には適していない。そこで、新たに道路拡張整備するのではなく歩行者専用空間とし、宿泊客が安全かつ快適に回遊する空間とすることとした。

この域内に宿泊施設をはじめ、商業施設や公園などを配置し、宿泊滞在をゆっくり楽しむことのできる整備を検討した。また、現在ではシャッター通りとなりつつある商店街を観光向けの飲食・買物施設として再生することや、地場産業である金魚を活用した娯楽施設の整備など、地域資源を有効に活用することとした。さらに奈良県の特産品の集積や新たな食文化の創出などを図ることも検討する。

歩行者専用空間外縁には駐車場を設けることで、自家用車での来訪に対応するフリッジパーキングを無料もしくはワンコインで提供することを検討する。また、城内を循環する中量輸送交通（中型のコミュニティバス等）の整備をすることで、観光客の移動の負担を軽減し、既存居住者や高齢者への対応が可能となると考える。

## 5. 観光基地整備計画に関する検討

本研究では、大和郡山市の都市再生を目的としており、以下のようなアイデアのもと整備を行う。①～④までを宿泊滞在空間の整備として、宿泊施設を中心とした整備構想である（図-4）。

### ① 宿泊施設

宿泊施設は、老朽化が進んでいる現市役所を移転させた土地を借りることで、駅前の一等地に大規模な土地を安く入手することができる。

また宿泊施設の種類としては、観光客の多様なニーズに適したグレードや種類を考慮したうえで、施設形式としてシティホテル、観光ホテル、高級ビジネスホテル、ビジネスホテル、高級旅館、旅館の全6種類で、それぞれ見合った値段を設定し検討を行った。

### ② 景観の整備

整備の検討内容としては、整備なし（現状）の状態で電線・電柱の地中化、それに加え道路の石畳風舗装、更に建物を歴史的なまちなみ風に修繕するという整備量を4段階に分けて設定し、検討を行った。また、今回は景観整備の対象範囲として、中心市街地の一区間を設定して検討を行った。

### ③ 観光商業施設

飲食店やおみやげ施設をはじめとした商業施設は、既存の商店街店舗を活用・転用することで、低コスト整備が可能であると考えられる。

観光案内所や荷物預かり所など、観光支援施設の整備も検討する。整備量の検討としては10店舗（50m範囲）を基準として、20店舗（100m）、30店舗（150m）と3段階に分けて、整備量の増加を設定し、検討を行った。

また、個々の整備には、行政の補助金制度の検討を行う。

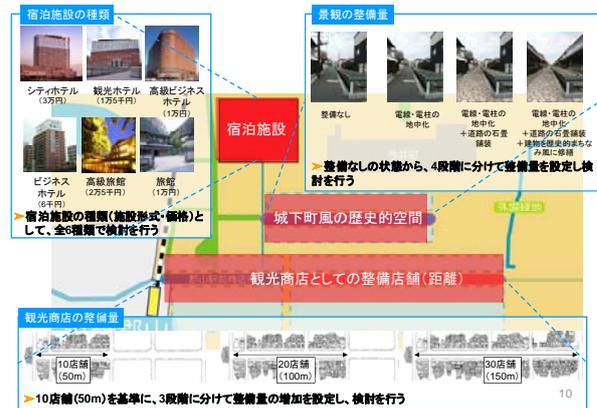


図-4 宿泊滞在空間の整備構想

### ④ 観光基地内の回遊空間の整備

中心市街地内部は歩行者専用空間（空間内の居住者・荷物搬入等の自動車交通に関しては今後の検討課題とする）として整備する。上述したように、城下町の面影を残し、入り組んだ狭い路地で構成されている。観光客が快適で楽しめる歩行空間の整備には、街灯の整備や植栽を基本的な整備として考えている。

### ⑤ 観光基地周辺交通・広域交通の整備

中心市街地を歩行者専用空間にすることで、域内に代替交通の整備が必要であると考えられる。そこで、歩行空間外縁の都市計画道路に循環バスを整備すること検討する。さらに、中心市街地から約1km郊外に建設予定の大規模大型商業施設までバス路線を延伸することで、運営費の分割負担や、商業施設から観光基地への利用客流入が見込める

パーク＆ライドのための駐車場を、中心市街地周辺の低・未利用地に整備する。整備・運営は公共が行うものとし、利用料は無料もしくは低料金とすることで、P&Rの利用者増加を促す。

さらに、奈良県周遊観光のための観光基地発着バスツアーを提案することとする。

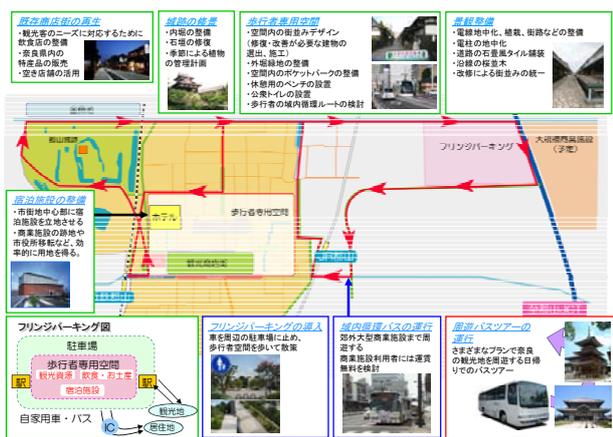


図-5 観光基地の全体イメージ

## 6. 観光基地整備計画の評価に関する検討

観光基地は大和郡山市の都市再生を目指すための、戦略として整備を提案する。本研究で想定する商業地区を中心とした運営主体と観光拠点内の施設・店舗、地元住民、来訪者、地元公共、等々の関連主体について評価を行う。

### ① 観光客(観光基地利用者)

観光客は観光地・宿泊地の選択を行うものとし、その決定要因として観光基地の満足度(規模・施設の種類・アクセス性)を評価するものとする。また、観光基地内での消費金額は、計画モデルへの適用性を考慮の上、滞在時間に関係するものとする。昨年11月に奈良を訪れた観光客に対してアンケート調査を実施しており、それらのデータを基に評価を行う予定である。

### ② 民間事業者・地場産業

民間事業者は、観光基地の宿泊施設、各観光商業施設、観光基地発着のバスツアー等の運営に投資する。経営は利益が発生することを最低条件とし評価を行う。

地場産業は、観光基地内で消費される地域の特産品である金魚養殖、赤膚焼等の独自の特産品の生産・加工をはじめとして、地元の商業の取引増加、雇用の増加が見込める。

### ③ 地元住民・地元自治体

地元住民は、観光基地の各施設、地場産業などで雇用が生まれ、第三次産業の雇用機会が増加する。また、各種都市基盤の整備により、生活環境の向上が図れる。

地元自治体は、観光基地の基盤整備を行う。歩行空間の整備(街灯整備や植栽)や、パーク&ライドのための駐車場整備を行う。自治体には郊外に立地予定の大規模商業施設や、観光基地施設からの税収入、また観光客などの消費による収入が見込め、これらをもとに整備を行うこととする。

上記評価について、観光行動シミュレーションモデルと観光基地整備シミュレーションを同時に処理するハイブリット型モデルで、整備計画(整備量・空間的配置・整備期間)を求めるものである。

## 7. おわりに

本研究は、奈良県大和郡山市の都市再生を目的に、観光基地整備計画の検討を行った。2009年11月には奈良県を訪れた観光客を対象にアンケート調査を行った。(有効サンプル数約700部)

集計・分析結果については発表時に説明する予定である。

### 参考文献

- 1) 西田 拓也:「観光基地システム構築を中心とする都市再生・発展構想計画に関する事例研究 -奈良県大和郡山市を対象として-」,2010年
- 2) 玉川 準一郎:「奈良県大和郡山市における観光都市化と都市再生の方策に関する研究」,2007年
- 3) 杉本 博英:「地方都市における新都心開発構想と中核的複合リゾートホテル開発構 想に関する計画論的研究」,1998年