

佐原市佐原地区町並み形成基本計画

小野川と佐原の町並みを考える会

1993年（平成5年）3月

序

佐原の町は、日本人の多くにとって、最初に正確な日本地図を完成した伊能忠敬を生んだ土地として知られている。忠敬は、佐原の町名主を50才まで勤めた後に、隠居して測量学を学び始め、あの偉業をなしとげた。

このような忠敬の仕事を生み出したのは、忠敬のなにごとにもひるまない精神の強さとともに、当時の佐原の文化の水準の高さであろう。

佐原は、江戸時代から大正時代まで、利根川下流域随一の河港として栄えた。『利根川図志』（1885年）は当時の様子を「佐原は下利根川附第一繁昌の地なり。村の中程に川有りて、新宿本宿の間に橋を架す。（大橋と云ふ）。米穀諸荷物の揚下げ、旅人の舟、川口より此所まで、先をあらそい兩岸の狭きをうらみ、誠に水陸往来の群衆、昼夜止む時なし」と記している。

現在の佐原の町は、このような河港の役割を終えて久しく、地方の商業中心として活動を続けている都市であるが、その町並みには、江戸時代から近代にかけての繁栄を偲ばせる、土蔵造の町家等の多くの優れた建築が残っている。

このような優れた歴史的町並みを保存・再生し、今後の佐原の町づくりの核に据えようとする努力は、昭和50年頃から断続しながら行われていたが、現在まで具体的な市の施策として実を結ぶには到らなかった。

しかし、平成3年に発足した「佐原の町並みを考える会」等の市民グループの努力によって、歴史的町並みの動きは、再び盛んになった。

今回の報告書は、そのような関係市民グループに、都市計画の専門家が加わり、討議を重ねて作成された提言である。

今後、あの伊能忠敬の不撓の精神に学んで、佐原の町並みの保存・再生の仕事が、着実に実現されてゆくことを期待したい。

大河 直躬（千葉大学工学部教授）

目次

はじめに；本計画の意図と計画	3
はじめに	5
最後のチャンス	5
町並み保存は今が最後のチャンス	5
町並み保存をめぐるうごきが始まったのは20年前だが…	7
住民の軌跡	9
「町並みを考える会」と「町並み保存計画(提案)」	11
本年度の課題・経過とこの報告書ができあがるまで	12
課題； 1. 佐原商業の現状と課題	
2. 町並みの課題	15
1. 佐原商業の現状と課題	17
佐原市商業の現状	17
広域的にみた佐原の商業	17
佐原市の商業	19
歴史的地区の商業	19
商業活動の目指すべき方向	22
本計画における商店街の位置付け	22
商店街活動の課題	23
個店活動の重要性	26
観光客対策について	26
2. 町並みの課題—新旧写真を対応させて	29
香取街道沿い	30
忠敬橋から本宿側を見る	30
忠敬橋から新宿側を見る（下分町）	32
小野川沿い	34
忠敬橋を上流側から見る	34
小野川べり中橋付近	36
小野川べり上川岸町付近	38
計画；佐原市町並み形成基本計画	41
どのような町をめざすか（町づくりの基本方針）	43
1：広域における佐原	44
2：佐原市域における歴史地区	54
3：歴史的地区と町並み	64
4：賑わいの構造	72
5：静けさの構造	80
6：交通、自動車、道路	86
7：町並み景観と建物	94
8：単体；建物、住宅、文化財	106
9：制度的枠組み	110
10：事業と実行	120
全体整備構想図	127
中心地区整備構想図	129
附；佐原市町並形成基本計画策定関係組織	132
会議内容まとめ	134

Ⅱ計画編・細目次

どのような町をめざすか（町づくりの基本方針）	43
●基本方針1「保存に基づく開発」	43
●基本方針2「漸進成長型の開発」	43
●基本方針3「住民参加」	43
●基本方針4「多様性と秩序の両立」	43
●基本方針5「自然、そして周辺地域との連携、共生」	43
●基本方針6「環境教育という観光」	43
●基本方針7「オーセンティック」	43
1：広域における佐原	44
■目的1：佐原市の北総地帯の拠点都市としての地位を回復する。	44
□方針1：「アイデンティティを高める」	44
□方針2：「町並み保存」	48
■目的2：佐原を広域的、地域的な観光の拠点とする。観光におもねた開発をするのではなく、町の基礎をしっかりとつくり「立ち寄るに値する」とする。そして外来者へのホスピタリティあふれた町とする。	48
□方針1：「エコ・ミュージアム」	49
□方針2：「観光の核を形成する」	49
□方針3：「より広域な観光ネットワーク」	50
□方針4：「観光客のアクセス改善」	51
□方針5：「水郷汽船」	51
□方針6：「歴史的地区をプレゼン(表現)する」	51
□方針7：「いたる所が博物館」	52
□方針8：「トレール＝環境学習のネットワーク」	52
2：佐原市域における歴史地区	54
■目的1：歴史的地区はできる限り一体のコミュニティとして扱い、佐原市街地を構成するほかのコミュニティと共に、それらが固有性、自律性を発展することができるようにつとめる。	54
□方針1：「自律的コミュニティとしての歴史的地区」	54
□方針2：「境界」	56
□方針3：「通過交通排除地区」	56
□方針4：「町並み委員会」	57
■目的2：歴史的地区（および各コミュニティ）からは常に容易に周辺の自然に到達できるようにする。そのために土地利用規制により市街地をコンパクトに保つ。	57
□方針1：「グリーン・ベルトとグリーン・コリドール」	57
□方針2：「コンパクト・シティ」	58
□方針3：「歴史地区から見える斜面林」	58
■目的3：歴史的地区を佐原市民および周辺地域住民の都市生活の中心的な場のひとつとしていく。	59
□方針1：「駅前と歴史地区で佐原の中心核を構成する」	59
□方針2：「オールド&ニュー」	60
□方針3：「中心地区を貫くプロムナード」	61
□方針4：「人々の集まる広場」	61
□方針5：「磁石としての核施設」	61
□方針6：「中心核へのアクセス改善」	62
3：歴史的地区と町並み	64
■目的1：帰属意識を持てるような近隣＝町の形成をはかり、地区の性格を守り育てる。	64
□方針1：「香取街道沿い地区(忠敬橋周辺)；下宿、下分、新橋本、本橋元など」	64
□方針2：「小野川沿い地区(忠敬橋周辺)；下分、新橋本など」	64
□方針3：「香取街道沿い地区(周辺、東)；中宿、上宿など」	66

□方針4：「香取街道沿い地区(周辺、西)；上仲町、下仲町など」	66
□方針5：「小野川沿い地区(中流部)；新上川岸、本町など」	66
□方針6：「小野川沿い地区(下流部)；下川岸など」	67
□方針7：「下新町地区」	67
□方針8：「職人町地区；田宿、寺宿など」	67
■目的2：町の社会生活を支える空間を確保する。具体的には街路を生活空間として確保、充実、維持する。	68
□方針1：「町界を明示する」	68
□方針2：「社会生活を支える場としての街路」	68
□方針3：「祭りの舞台」	68
□方針4：「町内ごとのやしろ」	68
□方針5：「山車庫」	68
■目的3：生き生きとした地域社会を維持する。	69
□方針1：「バランスのとれた年齢構造」	69
□方針2：「街区内部に住宅整備」	69
□方針3：「すばやい空地・空家の活用」	69
4：賑わいの構造	72
■目的1：買物客が魅力を感じ、快適に時間を過ごせる空間構造を整える。	72
□方針1：「中心地区を貫くプロムナード」（再）	72
□方針2：「人々の集まる広場」（再）	74
□方針3：「モール」	74
□方針4：「シークエンス（景観の展開）」	74
□方針5：「ポケットパーク」	75
■目的2：各商店街ごとに特色を出す。	75
□方針1：「レイアウトゾーニング」	75
□方針2：「テナントミックス」	75
■目的3：個々の商店の商業活動を魅力的なものにし、高める。	76
□方針1：「マーチャンダイジング」	76
□方針2：「伝統的建造物の空間構成をいかした店舗空間」	77
■目的4：消費者をひきつける磁石となる核施設をつくる。	78
□方針1：「磁石としての核施設」（再）	78
□方針2：「真面目で楽しい博物館」	78
□方針3：「ミュージアム&ショップ」	79
5：静けさの構造	80
■目的1：身近な自然を確保する。	80
□方針1：「身近な緑地」	80
□方針2：「静けさの構造」	82
□方針3：「聖なる空間」	82
□方針4：「水路網」	82
■目的2：小野川を歴史的地区におけるもっとも重要かつ身近な自然として大切に、親しめるものとする。	82
□方針1：「水質浄化」	83
□方針2：「だし」	84
□方針3：「自然石積み」	84
□方針4：「日本一の柳並木」	84
□方針5：「協(かなえ)橋復元」	84
□方針6：「小野川十二橋」	85
□方針7：「親水公演」	85
□方針8：「水郷汽船」（再）	85
□方針9：「小野川べり駐車禁止」	85
□方針10：「元祖公衆便所」	85
□方針11：「美しい冊」	85

6：交通、自動車、道路	86
■目的1：自動車交通の便利と生活環境の防衛を両立させる。	86
□方針1：「通過交通排除地区」（再）	86
□方針2：「街路の階層秩序化」	86
□方針3：「リングロード」（都市内幹線道路）	89
□方針4：「オールドタウンへの導入路」	89
□方針5：「一方通行のシステム」	90
■目的2：必要で利用しやすい場所に、しかし周辺環境を壊さない ように駐車場を設けていく。	90
□方針1：「小規模分散型駐車場」	90
□方針2：「修景駐車場」	90
□方針3：「中心核周縁に駐車場」	90
□方針4：「小野川べり駐車禁止」	91
■目的3：歩行者にやさしい街路空間をしつらえていく。	91
□方針1：「バリア・フリー」	91
□方針2：「車道より高い歩道」	91
□方針3：「道の性格を示す舗装」	91
□方針4：「街路空間の演出」	92
7：町並み景観と建物	94
■目的1：歴史的町並みの性格を守り、発展させる。その性格の第一 の特徴である人間的スケールを再生、維持、強化する。	94
□方針1：「保存原則」（再）	94
□方針2：「町並みと響きあう建築」	94
□方針3：「コミュニティとプライバシー」	97
□方針4：「分棟型」	99
■目的2：建築は等身大の人間が生活するのにふさわしい、人にやさ しい建築とする。	99
□方針1：「接地型で3階まで」	99
□方針2：「分棟型」	99
□方針3：「中庭型」	100
□方針4：「屋根のある建築」	100
■目的3：町の戸外生活を支える心地よい外部空間（＝街路空間）を つくる。	101
□方針1：「棟は連結する」	101
□方針2：「隣家となじむ高さ」（再）	102
□方針3：「屋根は空地へ葺き下ろす」	102
□方針4：「内外の緩衝的空間；庇」	102
□方針5：「回り縁としての軒」	102
□方針6：「修景装置」	102
□方針7：「アイ・ストップ」	103
■目的4：密度の高い市街地の中にあって、隣り同士の建物がお互い に環境を奪い合う関係でなく、相互に環境を保障し合う関 係を結び合う。	103
□方針1：「4間・4間・4間のルール」	103
■目的5：建築デザイン・様式の「秩序と多様性の両立を実現する。	104
□方針1：「伝統様式」	104
□方針2：「創造を促すルールづくり」	104
8：単体；建物、住宅、文化財	106
■目的1：伝統的な建物を積極的にいかし、伝統的な空間構成と現代 生活、活動の両立をはかる試みが促進されるよう、様々な 手だてを講じる。	106
□方針1：「伝統的建物を使いこなす」	106
□方針2：「土蔵等の公開活用」	106
□方針3：「工房を公開する」	106
□方針4：「大規模土蔵の活用」	108
□方針5：「モデル店舗・住宅」	108
□方針6：「町づくり会社＝蔵トラスト」	108

■目的2：歴史的町並みの趣旨を実現する建築の構法、材料、仕上げ を選択する。.....	108
□方針1：「伝統構法」.....	108
□方針2：「自然的素材」.....	108
□方針3：「基調としての無彩色」.....	109
□方針4：「建物を活かす看板」.....	109
9：制度的枠組み.....	110
■目的1：「基本法制定」.....	110
□方針1：「景観条例」.....	110
■目的2：伝統的建物の調査と把握を進め、的確な文化財の管理を行 う。.....	112
□方針1：「建物調査および建物目録の作成」.....	112
□方針2：「伝統的建造物の登録制」.....	112
□方針3：「伝統的建造物の積極的な文化財指定」.....	112
■目的3：町づくりの目標を明らかにし、かつ施策の根拠とするため 必要な地区指定を行う、あるいは建物等の指定・登録を行 う。.....	112
□方針1：「歴史的景観形成地区」.....	113
□方針2：「伝統的建造物郡保存地区」.....	113
□方針3：「景観重要建築物」.....	113
□方針4：「地区選定の考え方」.....	114
■目的4：歴史的町並みの的確な保全と町並みの創造とを両立させる ような基準を設定する。.....	117
□方針1：「四つの基準」.....	117
□方針2：「基本原則」.....	117
□方針3：「一般原則」.....	118
□方針4：「修景原則」.....	118
□方針5：「修理原則」.....	118
10：事業と実行.....	120
■目的1：住民が主体的に町づくりを担う仕組みを形づくる。.....	120
□方針1：「町並み委員会」（再）.....	120
□方針2：「町づくり会社＝蔵トラスト」（再）.....	120
■目的2：歴史的地区のボトムアップを図るため、公共が先導的な事 業を行う。.....	123
□方針1：「戦略計画」.....	123
□方針2：「リーディングプロジェクト」.....	124
□方針3：「事業諸制度の活用」.....	124
□方針4：「役所の体制整備」.....	124

はじめに；
本計画の意図と経過

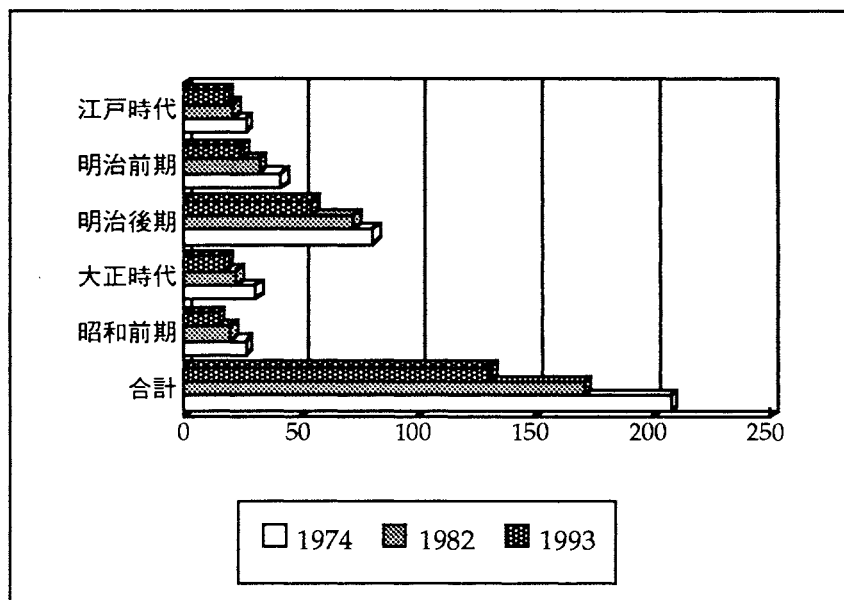
はじめに

最後のチャンス

町並み保存は今が最後のチャンス

佐原は、首都圏では数少ない伝統的町並みのよく残る町である。千葉県では随一といってよいだろう。首都圏で伝統的町並みといえば、川越、栃木などがよく知られているが、佐原の町並みは数においても質においてもそれらほかの町にひけをとらない。しかし、町づくりの方はだいぶ遅れをとってしまった。ふたつの町とも、建物の修復、アーケードや電柱の撤去など、着々と町並みの整備が進んでいる。活発な住民運動があり、景観条例など行政の支援も行われている。そしてかなりの観光客をひき付けている。もっとも、ゆっくりスタートをきることは悪いことではない。先駆者の経験を踏まえて、よりの確な町づくりを進めることが可能になるからだ。

とはいっても、佐原もそろそろ本腰を入れるべき段階にきている。ふたつの資料でそのことを説明する。第1の資料は、1974年の町並み調査で見いだされた伝統的建物208棟のうち、現存する建物がどれだけあるかを示したグラフである。1974年の千葉大学大河教授による「伝統



的建造物群保存地区調査」をもとに、昨年「小野川と佐原の町並みを考える会」が調査した。グラフに見るように、佐原においてはここ20年ほどの間に、歴史的建物の数が大幅に減少している。全体では、208棟のうち、38%にあたる79棟が失われた。内訳では、江戸時代のもの9、明治前期のもの17、明治後期のもの26、大正時代のもの13、昭和前期のもの12、という具合である。まだあると思っけていても、着実に数は減っているのである。そして今後、建物の老朽化が進むにつれ、この勢いが増すことは想像に難くない。これ以上の減少を食い止めるのは今が最後のチャンスといえるだろう。とりわけ、ランドマーク的な大規模土蔵は、維持、利用ともに困難であり、早急に手を打つことが望まれる。

第2の資料は、広域における佐原の地位の変化を示した表である。どう見ても周辺の都市との競合の中で分が悪い。この停滞気味の都市佐原を活性化するためには、歴史的地区の再生を図ることが不可欠である。これには二重の意味がある。第1に、佐原のまさに主要な構成要素である歴史的地が、社会的な意味でも経済的な意味でも「元気を出す」ことが必要である。第2に、佐原が周辺の都市との競合にうちかつために、歴史的という貴重な資産をいかしきることが必要である。後者は、たんに歴史的町並みを観光資源としていかすということだけでなく、佐原という都市がその固有性を維持し、文化的、精神的に東

順位	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
1	千葉	千葉	千葉	千葉	千葉	千葉	千葉
2	市川	船橋	船橋	船橋	船橋	船橋	船橋
3	船橋	市川	市川	松戸	松戸	松戸	松戸
4	銚子	松戸	松戸	市川	市川	市川	市川
5	松戸	柏	市原	柏	柏	柏	柏
6	市原	銚子	柏	市原	市原	市原	市原
7	柏	市原	習志野	習志野	八千代	流山	習志野
8	館山	習志野	銚子	八千代	習志野	八千代	流山
9	野田	野田	木更津	木更津	木更津	習志野	八千代
10	木更津	館山	君津	銚子	流山	佐倉	佐倉
11	佐原	木更津	野田	流山	佐倉	木更津	木更津
12	成田	佐原	八千代	佐倉	我孫子	我孫子	我孫子
13	習志野	茂原	佐倉	野田	野田	野田	野田
14	茂原	成田	流山	我孫子	銚子	銚子	鎌ヶ谷
15	佐倉	佐倉	館山	君津	君津	鎌ヶ谷	君津
16	八日市場	流山	富津	茂原	鎌ヶ谷	君津	成田
17	東金	八千代	我孫子	鎌ヶ谷	茂原	成田	銚子
18	旭	我孫子	茂原	富津	成田	茂原	茂原
19	勝浦	八日市場	佐原	館山	館山	富津	富津
20		東金	成田	成田	富津	館山	館山
21		旭	鎌ヶ谷	佐原	佐原	佐原	佐原
22		勝浦	旭	旭	旭	東金	東金
23			東金	東金	東金	旭	旭
24			鴨川	鴨川	鴨川	八日市場	八日市場
25			八日市場	八日市場	八日市場	鴨川	鴨川
26			勝浦	勝浦	勝浦	勝浦	勝浦

京はじめ周辺都市に飲み込まれないために必要になることである。

町並み保存をめぐる動きが始まったのは20年前だが・・・

佐原の町並み保存については、すでに約20年前から努力が始まっている。最初の本格的な試みは、1974年の千葉大学大河直躬教授による「伝統的建造物群保存地区調査」であった。これは文化庁が全国の代表的な町並みを一年に数カ所づつ順次調査を始めたその初年度の調査である。佐原の町並みは非常に早い段階から着目されていたのだ。続いて1982年には主に町づくりの観点から観光資源保護財団による調査が行われ『佐原の町並み—よみがえれ水郷の商都』がまとめられた。その後も、1981年の地域商業近代化地域計画、1984年の観光振興基本計画、1992年の公共サイン計画、1992年の商店街診断報告、などが作成され、歴史的地区の整備が提案されてきた。その他の市全体に関するマスタープランや基本計画でも一貫して歴史的地区がその環境をいかして整備されるべきことが指摘されてきた。1990年には国土庁地方振興アドバイザーとして、町並み保存の先進地区である愛媛県内子町の岡田文淑氏が佐原を訪れている。

これら報告や計画と前後して、いくつかの具体的な手立てもとられてきた。着実に進んできたのは県による町家の文化財指定であろう。まず文化庁調査が行われた年（1974年）に正文堂書店、小堀屋本店が指定された。その後しばらく間をおいて、1991年に三菱銀行佐原支店旧本館、1992年に福新呉服店、中村屋乾物店、正上醤油店、そして1993年に旧油惣、中村屋商店が相次いで指定された。これで佐原の町並みにおける民家の文化財指定は総計8件になる。

小野川の整備も進められてきた。一連の護岸改修工事において忠敬旧宅と正上前の2箇所のだしが残された。ガードレールも擬木化された（1984）。河川改修は県の事業であり、当初これらは市が県にお願いするという形で進められた。その後1990年に県と市が協力して「小野川ふるさと川づくり事業」がまとめられ、「歴史的な沿川景観と調和した美しい水辺空間の回廊」整備が行われるようになった。こうしてだしの新設やジャージャー橋の復元（ただしデザインは新しい）が行われてきた。

歴史的地区の活性化の核となることを願って山車会館が建設されたのは1988年である。

しかし本格的な町並み町づくりはまだ着手されていない。本格的な町並み町づくりとは、この場合、1. 伝統的建造物の保存に規制と助成をあわせた手立てがとられること、2. 新築建築も含めた何らかのデザインのコントロールが行われること、3. 町並みの活性化に寄与する施設が作られること、4. 街路、河川など公共空間の環境整備が進められること、などがあげられるだろう。そして重要なことは、これ

●町づくり年表

- 昭和5 (1930) ・伊能忠敬旧宅、国史跡に指定 (4/25)
- 昭和49 (1974) ・正文堂書店店舗、小堀屋本店店舗、県文化財へ指定 (3/19)
- 昭和50 (1975) ・『佐原の町並み』(伝統的建造物群保存地区調査、文化庁)
- 昭和54 (1979) ・県立大利根博物館 (11)
- 昭和57 (1982) ・『佐原市総合計画；基本構想、基本計画』(2)
・『佐原地域商業近代化地域計画報告書』
- 昭和58 (1983) ・『佐原の町並み—よみがえれ水郷の商都』(観光資源保護財団調査)
・保存計画会議
・先進地視察(川越、栃木)
- 昭和59 (1984) ・『佐原市観光振興基本計画』
・トラストブック『佐原の町並み』

・先進地視察(鎌倉)
- 昭和60 (1985) ・『佐原市観光振興実施計画』
・ふるさと創生一億円のアイデア募集
- 昭和62 (1987) ・小野川ガードレール擬木化
- 昭和63 (1988) ・水郷佐原山車会館
・『佐原市広域商業診断報告書I, II』
・『佐原駅前商店街ふれあい近代化事業基本計画』
- 平成1 (1989) ・『佐原駅前商店街ふれあい近代化事業実施計画』
・三菱銀行佐原支店旧本館、市へ寄贈
・地図の町・佐原'89シンポジウム(6、翌年4月にシンボルテーマに)
・町並み観光案内所事業(6、商工会議所青年部、以降毎年)
- 平成2 (1990) ・小野川周辺環境整備問題アンケート調査(2、商工会議所観光振興委員会)
・『佐原市地域経済活性化対策調査・報告書』(3)
・「小野川ふるさと川づくり」検討会
・国土庁地域振興アドバイザー第一回派遣、「まちづくりを語り合う場」発足
- 平成3 (1991) ・三菱銀行佐原支店旧本館、県文化財へ指定(2/15)
・国土庁地域振興アドバイザー第二回派遣、
・「佐原の町並みを考える会」発足
・「観光開発による活性化への指針の提言」(3、商工会議所青年部、友光俊郎氏)
・『佐原市都市マスタープラン報告書』
・『交流拠点都市—地図のまち佐原をめざして』(3、佐原市第2期基本計画)
・ふるさと佐原フェスティバル'91
・佐原市内観光ルート開発診断(7/11、商工会議所、千葉県旅行業協会)
- 平成4 (1992) ・福新呉服店店舗兼住宅、中村乾物店店舗・文書蔵、正上醤油店店舗・土蔵、県文化財へ指定(2/28)
・『佐原市公共サイン計画(基本計画)報告書』
・『佐原市新宿・本宿・北口地区商店街診断報告書』

らが住民の合意に基づく、一定の計画・プログラムのもとに展開されなければならない。残念ながら、現段階では、住民の合意に基づく計画はできていない。県の文化財に指定された以外の建物については手は打たれていない。山車会館が建設され、小野川の整備が実施中であり、さらに忠敬記念館の計画が進んでいるが、それぞれが独立した個別の事業というおもむきが強い。

住民の軌跡

なかなか本格的に町づくり進まなかった理由としては、1. 町並み保存は個人の土地や家屋などの資産にかかわる問題である、2. 伝統的町並みをいかした町づくりという方向性が必ずしも地元の合意となっていない、といったことがあげられるだろう。とりわけ、後者に関しては、近代的なビル化による商店街の整備をめざすべきだとか、小野川に蓋をして観光バスの駐車場を作るべきだ、といった考え方がかなり根強く存在していた。商業だけに関していえば、歴史的地区の整備よりも、郊外にショッピングセンターを建設することに力を注ぐべきだという意見も強い。そのショッピングセンターを博物館等を含めた町並みの雰囲気のあるものにする、というアイデアも提案された。

町の将来をどうするかをめぐって住民の意見がさまざまにわかれること、そしてひとりひとりも将来をめぐって心が揺れるのは当然である。しかし、約20年に及ぶ議論の中で、ようやくひとつの方向が見えてきたのではないかというのが「町並みを考える会」の認識である。以下、「考える会」へ至るまでの住民の軌跡を私たちに簡単に整理しておこう。

1. 文化庁の伝統的建造物群保存地区調査は、それまで自らの祖先の遺産にややもすれば疎くなりがちであった佐原市民に町並みを保存させようとする機運を植え付けることになった。だが現実には他の多くの都市と同様にこの時期の町並み保存運動は挫折することになった。それは他の多くの都市の場合と同じく、「町並みを保存する」という行為はいかにあるべきかを巡って解釈が分かれたからであった。佐原市からも各地の町並み保存の先進地の視察を行ったが、そこで得られたイメージは町づくりに対してマイナスに作用するものであった。つまり当時の制度的制約の関係もあり、伝統的な建造物を守るということは現状を文化財として凍結してしまうものであり、地域住民が生活を営むうえでは犠牲が大きいという誤解であった。この理解のずれが市民の町並み保存運動に対して消極的な態度をとらせる結果となった。

2. 三菱銀行佐原支店が1980年1月に「大正三年（三菱銀行赤レンガ造建物新築）当時の佐原の町並み」を開店百周年として作成した。この復元図は地元の人々の協力で作成されたもので、これも町並みへの愛

着と熱意がなければ出来ないものであった。その後1989年に、三菱銀行はこの赤煉瓦建物を市へ寄贈。現在、町並み案内所として「町並みを考える会」が運営している。

3. このように「町並み保存」は運動としては一時的に下火になったが、佐原市民は先人が残してくれた遺産を何か別の方法で活かしたいという熱い思いをもち続けていたといえよう。こうして1982年に観光資源保護財団による調査が行われた。この調査報告書では「町並みの論理—なにを、なぜ、どう保存するのか—」という章を設けて、佐原の町づくりがどのような原理に基づき形作られてきたかを解き明かし、現代生活を享受しつつも佐原の町並を守りまた復元していく手法が提案された。生活を犠牲にしなくとも古くからの町並を守っていくことができること、さらには、町並みを守ることこそ生活を守ることになる、という趣旨であった。この時の調査も住民による委員会を設けられ、発表会にはかなりの市民が集まった。

4. 観光資源保護財団の報告書が出された年には、町並み保存のための会合がしばしば開かれ、保存会設立が日程にあがるようになっていた。8月には青年会議所、行政の関係者および市議員などが川越の視察に出かけている。この動きは翌年も続き、栃木と鎌倉への視察が行われた。小野川のガードレールが擬木へつけ替えられたのもこの年である。

5. 1985年の「ふるさと創成事業」（1億円）のための市民アンケートの調査「自ら考え自ら行う地域づくり」が行われた。この調査では、地域のイメージづくりに町並みに着目すべきではないか、という意見が多く出された。こうした声を受けて、市役所内部では「ふるさと佐原振興事業化推進委員会」が設置され、その具体策として若手職員による「地域づくり研究会」が設けられた。歴史的建造物の保存に本腰を入れて取り組もうという機運が市民の間にも市役所の中にも漲るようになったのである。旧三菱銀行佐原支店が市へ寄贈されたのはちょうどこの頃であり、これを町並み案内所として活用する案が検討された。

6. 1980年代後半から商工会議所青年部の活動が活発になった。まず、水生植物園のアヤメを住民や町並みへの観光客に見てもらおうとアヤメを忠敬記念館前にかざるといふ事業を開始。1989年にはアヤメ祭り期間中に観光案内所を水生植物園に設置し、観光客へのアンケート調査もあわせて実施した。この案内所は翌年には町並み観光案内所として山車会館に、さらに三年目の1991年からは三菱館にも設置され、現在まで恒例となっている。案内所の意味について、平成3年度町並み観光案内所事業概要報告は、「観光客に接し情報を得る、自ら観光客と触れ合う心を育てる」ことを目的とし、具体的には「町中に休むところがない、また便利な駐車場がないと言われていることに着

目、利用の少ない三菱館において無料休憩所給茶接待・おみやげ品試食会・地酒試飲会・町並み案内などを実施、また新設されました新橋本駐車場への無料誘導、山車会館での誘導案内、水生植物園での市街地町並みへの誘導案内を実施」した、としている。さらに1992年には北が下向きという工夫をこらした自慢の案内マップが完成。青年部ではこれらと並行して、千葉県旅行業協会から助言を受けたり、専門家とアンケートの結果を分析して提言を行ったりという活動に取り組んだ。

8. 1990年、国土庁の地方振興アドバイザーとして三人の専門家が佐原に派遣され、これら専門家を囲んで「まちづくりを語り合う場」が設置された。その中でアドバイザーたちは住民が組織として町並みに取り組むことが必要と指摘、「まちづくりを語り合う場」のメンバー全員の賛同により、二回目派遣日である1991年1月17日に「佐原の町並みを考える会」が発足した。この会の名称には、「町並み保存」という言葉はあえて用いられていない。最初から町並みを保存するという点を全面に押し出すのではなく、住民と一緒に佐原の町並みを考えそれを通じてまちづくりの魅力を地域住民に広げていこうというのがその趣旨である。

こうして「町並みを考える会」が生まれた。次に項を改めて今までの町並みを考える会の活動を報告する。

「町並みを考える会」と「町並み保存計画（提案）」

結成後「佐原の町並みを考える会」は、基本的な活動として月に1度の定例会を開いてきた。会合では、町並み保存や伝統的建造物群保存地区に関する制度について学習し、町づくりについて提案を出し合うなど検討を進めてきた。また、町に出て調査を行い、伝統的建物の台帳を作成した。福島県会津若松市・喜多方市・滋賀県近江八幡市等先進地への視察も行った。これらの活動の経過は「トラディションさわら」と題した新聞形式のパンフレットで報告した。さらに、三菱銀行の建物を休息所として利用するにあたって、「考える会」がその受託管理を行っている。なおこうした学習活動の過程で佐原市の景観を考えるうえで小野川の占める位置は極めて大きいということから、会の名称を現在の「小野川と佐原の町並みを考える会」に改めた（1991年7月15日）。

1992年9月、「考える会」は今までの作業をまとめた「佐原市小野川・香取街道歴史的町並み保存基本計画（提案）」を作成した。これは主に伝統的建造物群保存地区の制度を念頭にまとめたものである。保存地区などのゾーンをどのように設定するか、それらゾーンではどのような規制と助成が行われるべきかといったことが提案されている。単なる文面上の提案ではなく、今後修復を進めて行くに当たってどれほ

どの費用がかかるかを考える会の調査に基づいて試算していることが大きな特徴となっている。

この提案は市長に報告された。しかし、この計画は、1. 「考える会」の私案にとどまっており、住民全体の共有物となるに至っておらず、2. 計画の内容についても詰めがまだ不十分、であった。そこで改めて1992年度に、本格的に計画を作成することとなった。それがこの報告書である（なお、調査に当たっては建設省の「まちなみデザイン推進事業」の補助を受けた）。

本年度の課題・経過とこの報告書ができるまで

上記のような経過から、計画作成にあたっては以下の点に留意することとした。

1. 計画作成の第一の目的として、「考える会」が作成した「佐原市小野川・香取街道歴史的町並み保存基本計画（提案）」を充実、完成すること。
2. この考える会の提案を出来る限り多くの市民各層の共有のものとしていくこと。その過程で出た意見によってさらに修正、充実していくこと。
3. 以上を踏まえて、より総合的な町並み保存・活性化のための基本計画をまとめること。具体的には、
 - ・ 1982年観光資源保護財団調査の結果を修正、充実すること。
 - ・ リーディング・プロジェクトをあげ、全体的な戦略・プログラムを組み立てること。

ここで、とりわけ2の目的のために、計画作成委員会のもとに、町並みの会を中心としたワーキンググループを設置、このグループが、今まで町並み・、町づくりに関わってこられた、あるいは関わりのあるグループと会合を重ねることとした。この会合では、考える会の提案を説明して意見を求めると共に、ブレイン・ストーミングの手法を用いて、町づくりの目的や方法について意見を出し合った。

結局、以下の4種類のグループとの会合が次の日程で持たれた。考える会でも同様の方法で意見を出し合う会合をもった（1992/12/10）。

- ・ 文化団体1992/2/12
- ・ 商工会議所青年部1992/12/14
- ・ 関係自治会代表1993/1/12
- ・ 商店街関係者1993/1/29

これら会合の結果を整理したものは、巻末に綴じ込んである。考える会は、これらの結果をもとに討議を重ね、ワーキング・チームに計画案の作成を依頼した。以下の「佐原市町並み形成基本計画」はこうし

て作成されたものである。この計画は以下のような想定で記述されている。

- ・あげられる政策および計画の主体は佐原市を想定する。つまり、文章の主語は佐原市である。もちろんこれは「小野川と町並みを考える会」が市への提案としてまとめたものであって、内容はあくまでも「考える会」の提案である。
- ・佐原市マスタープラン*の中の歴史的街区を対象としたエリアプランという想定で作成する。しかし、マスタープランはまだ存在しないので必要な範囲で佐原市全体の計画についても言及する。

*マスタープランとは佐原市全体の総合的な計画。1992年の都市計画法改正で各自治体で作成することとなった市町村の都市計画に関する基本的な方針（基本構想並びに整備開発保全の方針）を示す。今年の6月に施行令と通達が出され、ここ3～4年中に作成されることになる。

なお、計画の本文に入る前に、「佐原・歴史的地区の課題」としてふたつのテーマについての考察を収録する。ひとつは商業について、ひとつは町並みについてである。いずれも今回の計画の基礎作業としてワーキンググループによりまとめられたものである。

課題；

- 1．佐原商業の現状と課題
- 2．町並みの課題

1. 佐原商業の現状と課題

佐原市商業の現状

広域的にみた佐原の商業

千葉県と茨城県（主要部）について商圏中心都市間の比較を行い、佐原市が現在どのような位置にあるのか概観しよう。（表参照のこと）

佐原市の商圏人口は千葉県側で約15万人(第1次・第2次商圏)、茨城県側で約6万人(第3次商圏・影響圏)に及び、佐原市人口の4倍に達しているとされる。(ただし千葉県側と茨城県側とで異なった方法で商圏調査を実施し、違ったランク付けを行っているので簡単に合計は出来ない)

●表 周辺都市（千葉県・茨城県）との統計比較(1991年現在)

	人口		店舗数		従業員数	販売額	
	90年/85年	%	91年/88年	%	91年 人	91年/85年	%
(千葉県)							
佐原	49,546	-0.5	884	-5.6	4,112	70,495	31.9
千葉	829,455	5.1	7,007	0.6	48,184	1,011,099	50.4
成田	88,708	12.3	1,004	4.1	8,184	172,745	77.5
銚子	85,138	-3.1	1,636	-4.3	6,231	89,381	17.1
船橋	533,270	5.2	4,525	-1.1	29,358	648,263	51.8
館山	54,575	-2.6	978	-2.9	4,401	70,058	18.6
木更津	123,422	2.7	1,390	-3.7	8,678	171,737	36.2
松戸	456,210	6.7	3,790	-0.9	22,361	464,231	49.3
野田	114,475	8.1	1,163	-2.9	6,894	135,792	87.2
茂原	83,437	-0.5	1,134	5.1	6,069	118,967	54.7
佐倉	144,688	19.4	1,137	7.2	7,346	119,586	92.0
東金	45,179	17.3	541	3.0	3,004	67,882	54.1
旭	38,906	3.7	711	-1.3	3,226	54,455	34.4
柏	305,058	11.7	2,292	2.5	18,816	385,504	52.7
(茨城県)							
竜ヶ崎	57,238	17.2	652	2.2	3,053	58,641	55.5
土浦	120,175	6.1	1,859	-3.8	9,527	231,120	40.1
取手	84,665	3.9	794	8.1	4,534	95,369	76.5
水戸	245,525	2.7	3,438	0.1	18,699	466,889	46.4
水海道	42,340	1.5	665	-1.5	2,573	52,624	33.4
神栖	40,351	10.8	532	2.9	2,775	61,241	71.7
鹿島	45,227	6.2	578	-1.2	2,670	70,186	54.0
鉾田	28,370	1.1	422	-6.5	1,573	29,301	27.7
石岡	50,618	3.2	769	0.3	3,438	77,013	40.9

が、この数字はほぼ実態を反映しているものと考えられる。千葉県の場合、第1次商圈は消費需要の30%以上を吸収していると考えられる市町村、以下同様にして第2次商圈は10%以上30%未満、第3次商圈は5%以上10%未満である。茨城県では、調査方法が異なるため同列には扱えないが、第3次商圈は30%以上50%未満、影響圏は10%以上30%未満である。)全体として吸引力は伸び悩んでいる。千葉県側で第3次商圈を持たないことから分かるように、佐原商圈は地理的な関係で商圈維持を行っている側面が強く、近隣都市へ商圈を拡大するのは困難な状況にあるものと推察される。第1次商圈（佐原市、神崎町、大栄町、小見川町、栗源町、山田町）人口の比重が71.9%と高いという特徴がある。茨城県側では、第1次・第2次商圈とはなっていない上に潮来町、鹿島町への流出傾向がみられる。

こうしたことから佐原市商業は商圈の伸び悩みとともに、しかも頼るべき商圈内の行政人口の減少という困難を被っており、抜本的な商業活性化策を早急に実施すべき状態にある。特に成田市の商業施設整備が進むにしたがい、千葉県内の人口急増地域からの恩恵は全く受けず、むしろ成田商圈の影響にさらされ始めているといえる。

●表 人口1人当・販売額・売場面積・大型店舗数・大型店舗面積

	人口一人当り 販売額(千円)	売場面積 (m ²)	大型店舗数	大型店舗面積 (m ²)
(千葉県)				
佐原	1,384.7	65,034	11	26,560
千葉	1,231.4	605,877	123	375,343
成田	2,016.3	69,514	14	22,101
銚子	1,028.4	94,417	10	31,538
船橋	1,235.0	444,574	49	287,556
館山	1,279.0	64,581	12	15,976
木更津	1,392.1	149,986	13	74,139
松戸	1,031.7	322,971	49	162,526
野田	1,189.6	95,847	11	43,885
茂原	1,405.1	65,034	19	41,374
佐倉	811.8	104,672	13	43,762
東金	1,467.1	50,468	14	22,647
旭	1,395.4	51,670	11	15,873
柏	1,268.0	259,478	34	150,975
(茨城県)				
竜ヶ崎	1,001.9	54,009	10	20,177
土浦	1,821.3	170,864	19	90,823
取手	1,163.0	80,945	15	46,510
水戸	1,923.9	329,892	55	175,484
水海道	1,242.3	46,578	5	13,849
神栖	1,512	44,148	-	-
鹿島	1,575	43,437	-	-
鉾田	1,006	29,825	-	-
石岡	1,503.8	65,794	16	28,703

佐原市の商業

一番身近なお得意であるはずの佐原市内に住む消費者はどこで買い物をしているのでしょうか。

●表 居住地区別の出向比率

居住地	中央地区	南部地区	東部地区	西部地区	北部地区
商業地名					
本宿	9.3	8.8	6.1	3.8	1.5
新宿	50.5	40.5	31.1	48.4	27.6
北口	24.3	31.0	38.2	32.0	12.5
その他市内	4.0	8.5	6.3	8.1	2.4
成田	2.6	4.0	0.8	3.7	1.1
茨城県			1.7	0.7	48.1
香取郡		1.8	11.0	0.7	

(佐原新宿・本宿・北口地区商店街診断報告書より作成)

この資料を見る限り、北部地区を除きまだ消費者の流出がそれほど激しいとはいえない。商圈調査が示しているように、佐原商業は佐原市を中心とした地域から強力に顧客を吸引している姿が読み取れる。佐原市の商業は少なくとも日常的な需要を満たす上では十分にその機能を果たしていると言えそうである。

だが市の行政人口が減少傾向にある現在では、市内の需要を確実に囲い込むのと同時に、困難ではあるけれども商圈を拡大していくという両面の対応が必要となる。

特に歴史的地区の商業（新宿の一部と本宿）は市内消費者の2割程度しか引きつけていない点に注意すべきである。この地区の商業活性化の目標が、地域ニーズに応えることにあるのは言うまでもないが、地区内人口の減少、佐原市内の他の商店街との内部競争を回避する意味から、かなり異なった客層を発掘していくことが今後求められる。

歴史的地区の商業

●既存商店会の検討

佐原中央商店会、忠敬通り商店会、本宿商店会の3商店会が歴史的地区に相当する。しかし本宿商店会になるとかなり香取街道*から外れる地区にまで会員が広がっており、商店街組織という性格が弱くなっている。商店会ごとの店舗数、業種構成は表のとおりである。会員の業種構成を見ると、中央商店会に呉服、書籍といった個人の嗜好に左右され買物に手間暇をかける傾向の強い商品の取扱店の多いことが分かる。逆に本宿商店会では日常生活に不可欠で買物する頻度も高い生鮮

*香取街道 小野川と交差する道路で、西の法界寺から忠敬橋（旧協橋）を経て橋本石油に至る区間を総称して香取街道と呼ぶものとする。

食料品や酒・米等に代表される飲食料品店が多くなる。つまり中央商店会は比較的買回性の強い業種構成をなしており、本宿商店会へ行くほど近隣性が強まってくる。

●表 小売店聞き取り調査(93年12月実施)から (単純集計)

	佐原中央商店会	忠敬通り商店会	本宿商店会
総延長	130m	350m	1200m
会員総数	32	31	31
(内訳)			
各種商品	0	1	0
衣類・身の回り品	6	4	1
飲食料品	3	6	11
家具・什器等	10	4	4
その他小売	6	9	9
飲食店	1	0	2
その他	6	7	4
問題点	交通の便悪い 核店舗がない	立地条件悪化 核店舗がない 商圈人口の減少 街区の特色乏し 歩道がない 駐車場が不足	立地条件悪化 商圈人口の減少 街区の特色乏し 老朽店舗が多い 店舗が小規模

次に個々の小売店から聞き取りした結果を整理しよう。単純集計では次のようになった。なお、調査は1992年12月に実施した。

●回答を得た店は次のとおりで商店会については約半数から回答を得た。

中央通り商店会	16
忠敬通り商店会	15
本宿商店会	10
加盟せず	3

●兼業・副業については、商品の性質にもよるが小売店の約半数が小売業以外も行っていた。

卸売	14
外商	6
その他	9
合計	29

●従業員数は、家族労働に頼る規模の店が多い。ただし卸売では規模が大きくなる。

1～3人	32
4～9人	10

10人以上	5
回答なし	4

- 休日は、日曜・祝日型、水曜型、無休・不定期型の3パターンが等しい割合であった。

日曜日・祝日	18
水曜日	15
無休	13
不定期	4
その他	1

- 開店時間については現状ではほぼ問題ないであろう。

7時台	8
8時	29
9時	11
10時	1
回答なし	2

- 閉店時間はあと一時間ぐらい遅くした方がよいかもしれない。

5時台	6
6時	15
7時	16
8時	9
9時	3
回答なし	2

以上、全体としてそれぞれの小売店の努力は評価されるべきだが、消費者は集積としての商業に引かれるため現状では十分な成果を出せていない。以下、その他の設問に関して得た答えを整理しておこう。

- 営業方針について

大多数が、営業継続の意思を持っており、業種転換、改装・改築、店舗の移動に対しては否定的な考えを持っている。品ぞろえの改善は過半数の店舗が行いたいとしている。

ただし今後の営業に関しては子どもがどう考えるかに委ねたいという意見が強く、また現在子どもが勤めに出ており家業を継いでくれるかどうかははっきりしない店が相当数あった。

何かしたいが有効策がない、とか新規投資は回収のめどがたたないため消極的にならざるを得ないという回答もあった。

- 商店会について

商店会に関しては独自の活動がないという点に意見が集中した。商店会に加入しているのかどうかははっきりしない商店も複数あった。

●行政への意見

渋滞解決、駐車場の設置要望といった交通問題への対処に加えて次のような意見がみられた。

現地の声を聞くべき、（調査や報告書より）まず実行を、全体のビジョンが見えてこない、商工観光課の動きが目立たない、（施策は）商業者の求めているものとすれ違っており役にたたない、等

●町並みについて

町並み保存、町並み整備には比較的積極的な人が多く観光客対策にも前向きな人が多かった。

商業活動の目指すべき方向

本計画における商店街の位置づけ

●商店会あるいは商店街の範囲と町並み整備地区との関係

町並み整備の重点となる地区は商店会単位でいえば中央商店会、忠敬通り商店会に相当し本宿商店会には直接かかってこないが、歴史的地区における商業振興を考える上ではこれら3商店会を一体として取り扱うことが好ましい。

その理由は第1に消費者の側からは香取街道沿いということで一体のものと認識されること。第2に本宿商店会の位置・広がりには香取神宮方面からあるいは佐原・八日市場線を通して歴史的地区に入る導入地区にあたること。第3に本宿商店会の範囲には八坂神社・山車会館等町並み整備や観光の上で拠点となる地区を含んでいること。

歴史的にみても歴史的地区は六斎市といった形で商業核が成立し、その後市街地が郊外に伸びて行くに連れてその住民についていく形で商店が立地していったものと考えられる。先にみたように3商店会が中央、忠敬通り、本宿の順に買回性から近隣性へと異なった性格を示しているのは偶然ではない。異なった性格の商店街が独立して立地しているのではなく、異なった業種構成をもつ商店街が組み合わせり一つのまとまりを持った商業集積を形成しているのであり、この地区が歴史的一体性を現在も持っていることを示しているのである。

したがって香取街道沿いの商業集積地は既存の各商店会の特色を活かしながらも、一体として商業活動を展開していく必要がある。町並み整備も当然地区の歴史的環境を活かしていく上からは、一体のものとして整備を図っていくことが望まれる。

●商店街に期待されるもの

歴史的地区の商業は、消費者を引き寄せる力の低下（佐原商圏の停滞と駅前商店街等との競合）と市内人口の減少の影響を最も強く受けている。佐原商圏の停滞は主として買回性の強い中央商店会に影響を与え、人口減少は近隣性の強い本宿商店会に影響を与えるという図式である。駅前地区等の商店街整備が一方で進んでいるにも関わらず、駅前から歴史的地区への導入路の整備が進まず街路のわかりにくさと相まって歴史的地区への客足を遠ざけている点も問題である。

香取街道沿いの業種構成は以前からの姿を残しているが、これから推測すると、これまで商店街に期待されていたことは、従来からの顧客つまり遠くから商品を求めてやって来る客と地元に住んでいる消費者の必要に応えることであった。今回の町並み整備はこれら2種類のお客に加えて、観光客という新しいお客がやって来る「種子を蒔く」事業といってよい。

歴史的地区の商業者に現在期待されることは、第1に少なくとも地元住民の日常的な買物の受け皿となるような商売のあり方、第2に少し手間をかけても買物に来たくなるような店づくり、第3に遠くからお客さんを引きつける楽しい町づくり、の3点である。一般的にいつて組織（ここでは商店街）が時代の変遷の中で存続していくためには、それが担っている社会的機能をその時その時の情勢に合わせて変化させていかねばならない。歴史的地区の商業はこれまで日常生活対応と広域商圏対応のみで組織の存続に成功してきた。ところが社会状況の方が商店街を取り残して先に進み始めている現状では、この2種類の需要に置いてきぼりにされない努力が何より必要である。一方、町並みが価値をもつものとして認識され市内に入り込む観光客数が少しずつ増え初めている今、新たな機能の獲得つまり観光客対応が商店街に求められている。

商店街活動の課題

●「まず法人化」を越えて～組織化の再検討

現在の商店会は香取街道沿いの主要な商店を組織化している。しかし参加店数に比べ業種・業態がまちまちであり、かつどの商店会もそれほど大きくないことが、商店会活動を困難にしているものと思われる。

まちづくりと商業活性化とを同時進行させていくには、いくつかの条件を満たす必要がある。第1に商業者を軸としながらも地域住民が参加していけるような道が開かれているべきであろう。第2に行政側からの支援の受け皿となり得ること。第3に臨機応変に商売をもち立てていく活動を実施していく仕組みが必要なことである。

佐原市に限らず従来の商業振興は、政策の受け皿として商店街組織を見ていたために何はともあれ法人化が必要という話から始まっていた。駐車場問題のように資金面での支援が必要な場合には有効な方策であろう。だが問題なのは資金さえあれば商店街はうまくいくのかということである。補助金等で解決できる問題が見えている場合には法人化は有効だが、そうでなければ休眠化しかねない。

法人化した商店街が休眠化するのは、補助金をもらって目標が見えなくなるためだけではない。法人化には金がかかるので様々な業種・業態を入れざるを得ないのだが、それだけに利害調整が困難で結果として「腰の重い」組織になる可能性が常に存在する。法人化は積極的に推進されるべきであるが、それ以外に次のような弊害も起こることがある。

一旦法人組織が設立されると、商店街内で行われる全ての活動をその組合で実施しなければならないような錯覚に陥ることである。逆に言えば、組合があるために少人数で何か新しい活動を始めようとする際に、それは組合で承認を得ていない活動だからという理由で歯止めをかけてしまう可能性があるということである。補助金を必要とせず特定の業種・業態だけで行う共同事業については、一定の枠内で法人組織

	商店街振興組合	事業協同組合
組織目的	商店街地域の環境整備	組合員への直接奉仕
事業	商店街に関する環境整備	組合員の事業に関する共同事業共同経済事業（環境整備事業等も可能）
設立要件	1 都道府県以内の区域を地区。商業またはサービス業を営む事業者が30人以上近接しその事業を営むこと。有資格者の内2/3以上が組合員となり、組合員の過半数が商業またはサービス業を営む。	4 人以上の事業者とする
組合員資格	地区内で商業またはサービス業を営む者。その他に定款に定めた者	地区内の小規模事業者に限る
発起人数	7 人以上	4 人以上

の承認を受けなくとも始められるだけの柔軟さが必要であろう。つまり商業者の共同事業もその性質によって、組合をはじめとした様々な組織を使い分けるといった発想の転換が必要である。次のような組織のタイプとその活動内容が区別されよう。

(1)商店街組織（法人）：従来から指摘されている公式組織としての商店街組織。ただし、実行するためには資金面での問題があり、商店会の再編成、商店間の体力差を顕在化しない仕組みを作る必要がある。現在法人化の手法には商店街振興組合と事業協同組合とがあるが、それらの主な相違点は24ページの表の通りである。

両組合の違いの内重要なのは、設立要件と組合員資格である。事業協同組合の方は商店街という集積を直接念頭においたものではないだけに設立し易いとはいえ、小規模事業者対策として作られている関係で組合員資格が事業者でありかつ小規模でなければならないという点で大きな制約がある。

特に既存商店会の構成、地域社会との関係を考慮すると、商店街振興組合の方がより適切であろう。歴史的地区の場合、必ずしも小売業者やサービス業者によって純化されていないこと、町づくりを念頭に置く限り一般住民にも参加の機会を与えるのが好ましいこと、等による。

(2)商業活動を越えた組織：今日、「考える会」が果たしている機能を持つ組織であり、商業活動対策はむしろ副次的な課題となり、ここでは詳しく触れない。

(3)ソフト事業等の仲間型組織：参加できる人達だけで集まり実行できることから着手していくためのものであり、組織というより個店活動に近い性格を持つ。

この仲間型組織がこれまであまり議論されてこなかったのではないかとと思われる。おそらく個人活動の延長としてしか捉えられなかったからであろう。これと歴史的地区の商店会との違いは、目的意識や実行力の有無である。最初はすべき共同事業がみつからなくとも、（誰の手も借りずに）何かをしたいという意欲で集まるという点に特徴がある。商店街を活性化する有効策はすぐには見つからないだろうし、少人数組織であるから、もともとそういうことを期待するのは無理である。個々の店が単独でも始められる何か新しいことを、ある程度数を纏めて開始するというのがこの組織の狙いである。そうすれば単独で行うよりある程度消費者の目を引くことが出来、効果を挙げられる。

具体例としては後で述べるパイロット事業や町並み整備に合わせる形での店舗改装、安売りデーの設定等が考えられる。これらは個店レベルの意思決定にかかってはいるが、1軒だけで実施した場合全く目立たず、効果があがらない。数軒でもまとまって動き出せば、消費者にとっては商店街の中

で何かが動き始めているということが認識される。この「街の動き」を個店が出そうとすると、やる気のある店ほど失望感を味わうという悪循環を招来してしまう。かといって商店会にこのような事業を持ち上げては業種の違いなどにより実現には時間がかかる。特に店舗改装の問題では改装時期、建物の保存状況等によって意思統一の基盤自体がないのである。

個店活動の重要性

一般に商店街の活性化という場合、商店街という集積の魅力を増強し集客に励むことによって、個別商店の経営改善に役立てるということが暗に意味されているように思われる。個店の繁栄が目的で、商店街活性化はそのための手段という位置づけである。この主張はそれ自体正しい。だがここで言いたいのは、商店街活性化という言葉が余りにも普及したためか、個々の店舗の経営責任あるいは努力といった点を軽視する傾向があるように思われることである。

商店街組織が確立し独自に集客努力をはらせる場合にはそれでよいが、歴史的地区の場合今後商店街組織の強化に乗り出すとしても、それまでの期間は個別商店の努力にかかっている。やる気のある店主が個別店であるいは仲間を作って小さなグループによって、集客活動を進めていく必要がある。特に店舗密度が低く、業種間のばらつきの激しい地区では極めて重要なことである。

このような形で行えるのは比較的費用のかからないものに限定される。現在の歴史的地区において必要なのはこのような形によるパイロット事業である。たとえば、休息所の提供、観光客向けの商品の取り扱い、商店街に彩りを添える店舗づくり等が考えられる。商店街の方でも、このようなパイロット事業を積極的に行っている商店に対して傾斜的に予算を配分する仕組づくりが検討されてしかるべきであろう。

観光客対策について

佐原市の観光を語る場合、香取神宮との関係に言及することが普通であった。つまり「香取神宮にこれほどたくさんの参拝客が来ているのだから、この方々を市内に呼び込めば市経済の活性化にどれほど役立つことか」といった内容のことである。この趣旨は分かるとしても、現実には余り市内に入り込んで来ていないのだから、ひとまず潜在的な観光客として位置づけ今後の課題としたい。むしろここで問題としたいのは実際にどれくらいの観光客が歴史的地区に入り込んでいるのかということである。本宿商店会地区にある水郷佐原山車会館と忠敬通商店会地区にある伊能忠敬記念館の入館者数を検討してみたい。

山車会館は3年分しか統計がないものの、次のような特徴がある。全体

として入館者数は増加傾向にあり、特に5～6月にかけての時期の増加によるところが大きい。これはその存在が徐々に知られるようになったためであろう。特に6月はあやめ祭の観光客が入館するため、ピークとなる。他には10月、11月にもわずかに入館者の増える傾向があるがそれほど明確ではない。

忠敬記念館の場合も山車会館と同様に、入館者は順調に推移しており、6月にピークを迎える。忠敬記念館にも10、11月に入館者数の小さな山があるが、8月と3月にも入館者が増える傾向にあり、年間を通じてより複雑な変動を示している。

両館共に、休館日数が比較的多いこともあってか、1月の入館者数がかなり少ない。一方、香取神宮の場合初詣等により1月に最高の人出となる。このことから考えて香取神宮参拝者が市内に入り込まないというのは事実であろう。

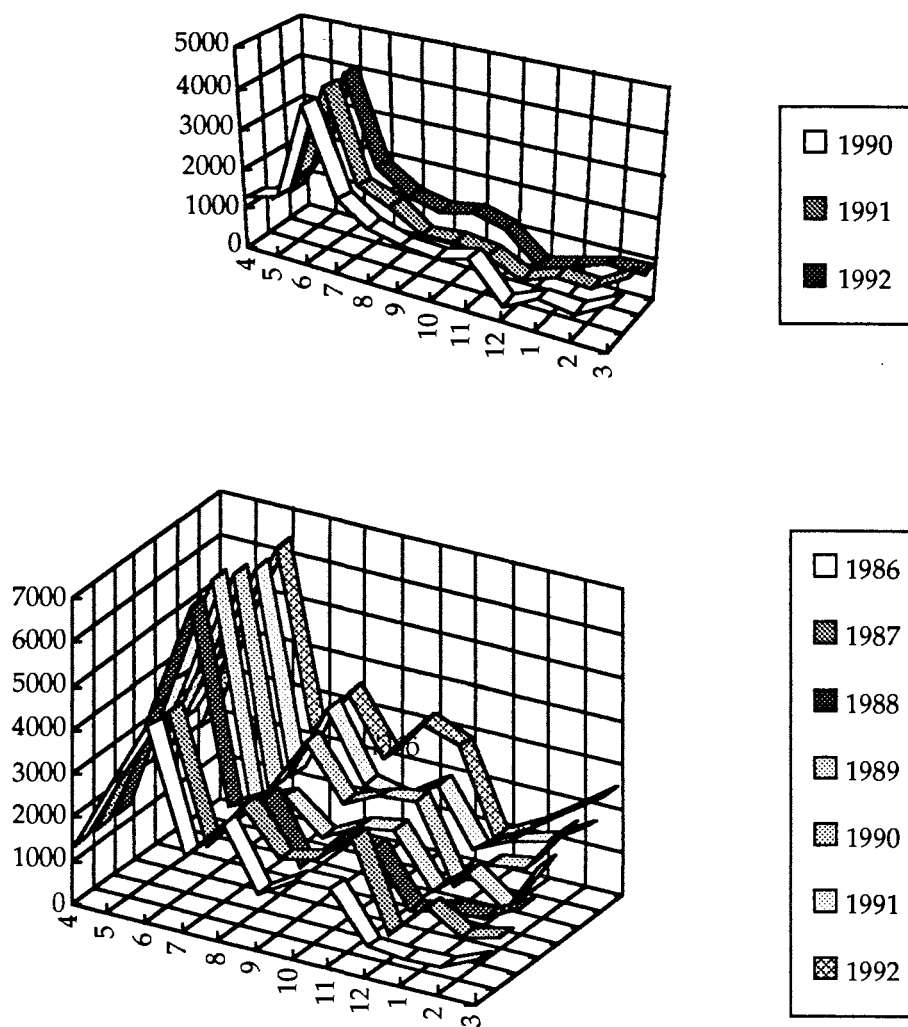
香取神宮の参拝者には遥かに及ばないとしても山車会館にしろ忠敬記念館にしろ、1日の入館者数は少なくとも40～50人に達している。従って観光客にのみ依存するような業種の経営はかなり難しいとしても、徐々に観光客にも対応できる商品の取扱、飲食業の兼業等を考慮すべき時期にきていると言える。

検討すべきなのは、忠敬記念館と山車会館のそれぞれの入館者数に極めて大きな違いがみられることである。90年で1万2048人、91年で1万4520人、92年で1万7464人忠敬記念館の方が入館者数が多い。この理由は、忠敬記念館の方が歴史が古く、伊能忠敬という知名度の高さ、町の中心に立地といったことで説明されよう。十分徒歩で行ける距離にありながら忠敬記念館に来た人が山車会館には足を運ばないということは、次のことを意味している。(1)佐原市における重要な文化活動である山車及び山車会館の存在を観光客が知らないままに通り過ぎてしまい、(2)山車会館に対してなされた公共投資の効果を不十分なものにしており、(3)歴史的地区への経済効果をもたらしていない可能性がある、ということである。

この対策としては、歴史的地区内の地図・案内表示等を充実させること、歩いて楽しめるような店づくり・街路づくりを工夫すること、リピーターが来るように展示物の入れ替え・催し等に配慮することが最低限求められよう。特に忠敬記念館から山車会館までは交通量の少ない横道を通ってもよいわけで、このような点からも歴史的地区の整備は重点地区を中心として面的に実施されなければならない。

最後に観光客対応の商店については、通常の観光地と同様に国内・外国で作られたみやげ物・ファンシーグッズ等をまず販売することとなるだろうが、それ以外の方法も併せて検討されるべきである。歴史的地区の場合、観光地としてはほとんどゼロから出発する「強み」を活か

し、佐原市オリジナルのみやげの販売が考えられてよい。職人町あるいは周辺の農村部との連携による商品開発によって、地域内でお金が循環する、言い換えれば付加価値が段階的につけ加えられていく仕組みを作ることが重要となろう。

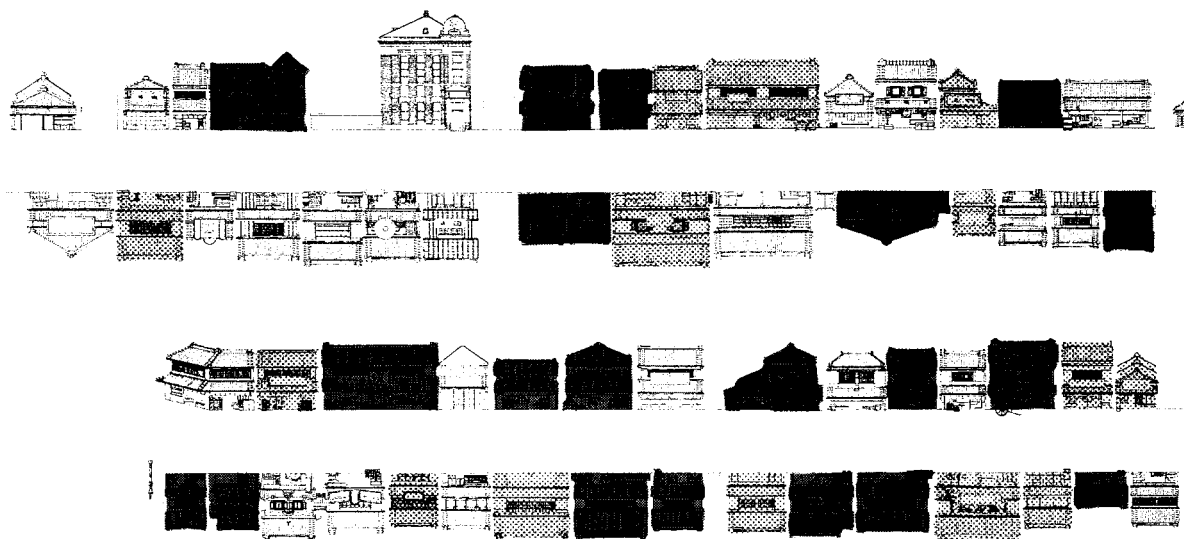


●図 入館者数（上；山車会館、下；忠敬記念館）正確な数字は49ページにあります。

町並みの課題—新旧写真を対応させて

町並み保存とは、いったい「なぜ、何を、どのように」保存するこの
 なのか。この問題は案外難しい。この計画書全体で答える問題であ
 る。ここでは答えの手がかりを得るために予備的な考察を行う。

手がかりはやはり町並みに求めるべきであろう。そこで、三菱館の壁
 に架けられている佐原の町並みの古い写真（原資料、大利根博物館
 蔵、昭和初期）を参考に、町並みの課題を考えてみよう。古い写真と
 新しい写真とを比較してみる。



凡例	
	現存
大きな看板で隠された伝統的建物	
消失	

●図 大正3年の町並み。一定の秩序はあるがひとつとして同じ建物はない。今の建築よりはるかに個性に富んでいたといえないだろうか。

香取街道沿い

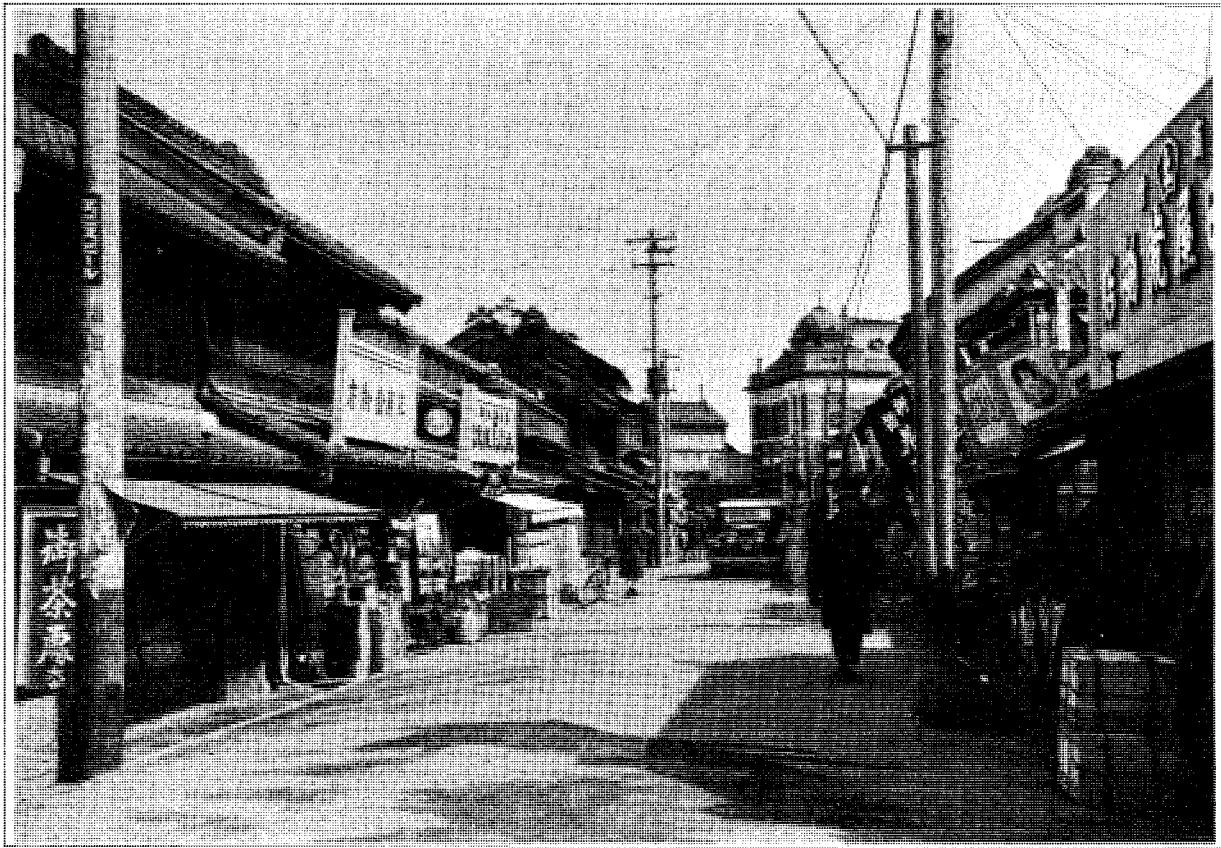
忠敬橋から本宿側を見る

まず、香取街道沿いの町並みを見よう。最初の写真は忠敬橋から本宿側を見たものである。ふたつの写真を見比べてまず感じるのは街路空間の雰囲気の違いであろう。古い写真の香取街道はとても親密感がある。それに対して新しい写真の香取街道はなんともよそよそしい。人の声や町のザワメキが伝わってこない。

その最大の理由はあきらかに道路が自動車用に作り替えられていることである。新しい道は旧い道に比べるとまるでサーキットのようである（旧い道はどうやら砂利道である）。もちろん理由はこれだけではない。両側の建物（店舗）と街路の関係が変わっているのだ。旧い町並みでは、庇の下に商品が積み上げられている。それに対して新しい町並みではお店の前はスッキリとかたづけられている。あるいは新しい町並みでは建物が道路から後退して建てられ、ポツカリと空洞になっている。もちろんむやみに道路へ商品をはみ出すことはよいことではない。しかし、庇が街路と建物とを媒介する装置として働いていた昔の方が、はるかに街路空間が生き生きとしていたことは確かであろう。

とはいえ、全体としてみればこの町並みは現在でも伝統的な様式がよく保たれている方であろう。看板をつけた建物も瓦屋根が見えるためにほかの伝統的建物と著しく調和がそこなわれるという状態にはなっていない。それにしても旧い町並みの空の広さは格別である。空が広く見える理由は、両側の建物が平入の屋根形式を保っているからと電線が少ないためである。

もう一点、この町並みで重要なのは三菱館の赤煉瓦である。道が曲がる部分にあって、忠敬橋からの視線を止め、いわゆるランドマークとしての役割を果たしている。これがあることで本宿のこの界限はひとつのまとまった空間として感じられ、空間に落ち着きと親密感が生み出される。町並み景観では、この視線止めにある建物がとても重要である。本宿ではそれが赤煉瓦の素晴らしい建物であったおかげで非常に得をしているといえよう。まわりの少々の欠陥はこれで補われているのだ。銀行の増築も、赤煉瓦を引き立てるように背景に徹しており、ひとつの模範となる。



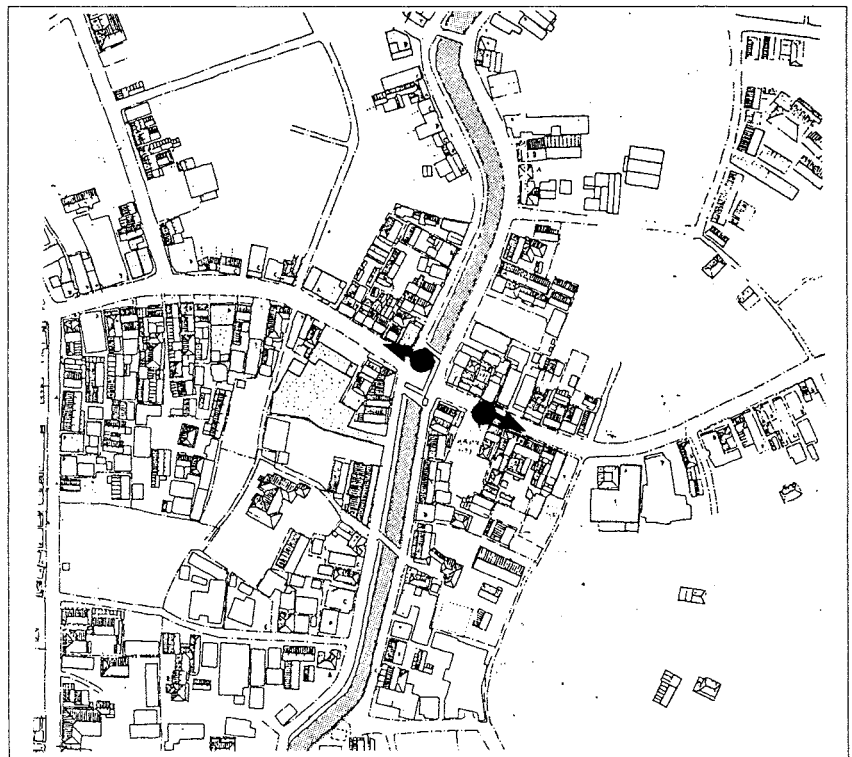
忠敬橋から新宿側を見る（下分町）

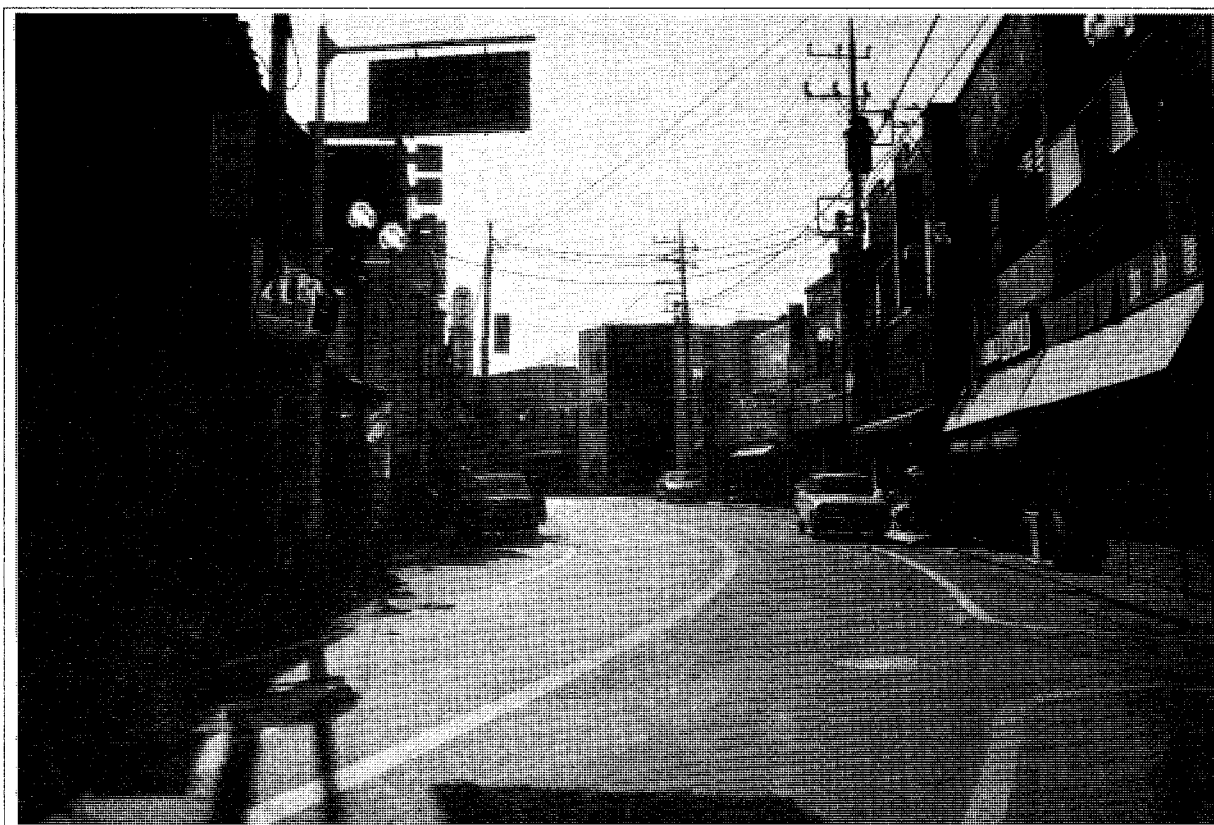
今度は忠敬橋から新宿側を見た写真を比較しよう。新宿側のたもとには、正文堂、小堀庵、中村屋畳店など立派な伝統的建物があるが、この写真はもう少し西へ進んだ所から撮ったものである。本宿側に比べてこちらは変化が著しい。

こちらの側でも本宿側とほぼ同じことが指摘できるが、とくに気になるのは店舗の二階が前面へ張りだし、壁のように街路を囲んで街路空間を圧迫しているという点である。伝統町家では、二階壁面が一階の庇の後ろにさがっており街路が圧迫されることはない。軒高を低く抑えて街路側に葺き下ろした傾斜屋根も、広い空を確保するのに役立っていたことがよくわかる。伝統町家は街路空間にやさしい建築であった。連続した軒線にも着目したいところである。

伝統的町並みという建物のデザインが統一されているというイメージがある。しかし、ここではどうだろう。統一という点について言えば、現在の方が統一されている。そして古い建物の方が個性に富んでいる。

本宿側も横宿への三叉路で街路が曲がっており、まとまりを感じさせる空間が作られている。残念なことは、視線止めにあたる建築が昔の建物ほど十分な役割を果たしていないことである。昔の建物は視線を受け止めることを考慮したきわめて存在感のあるデザインであったのだが。





小野川沿い

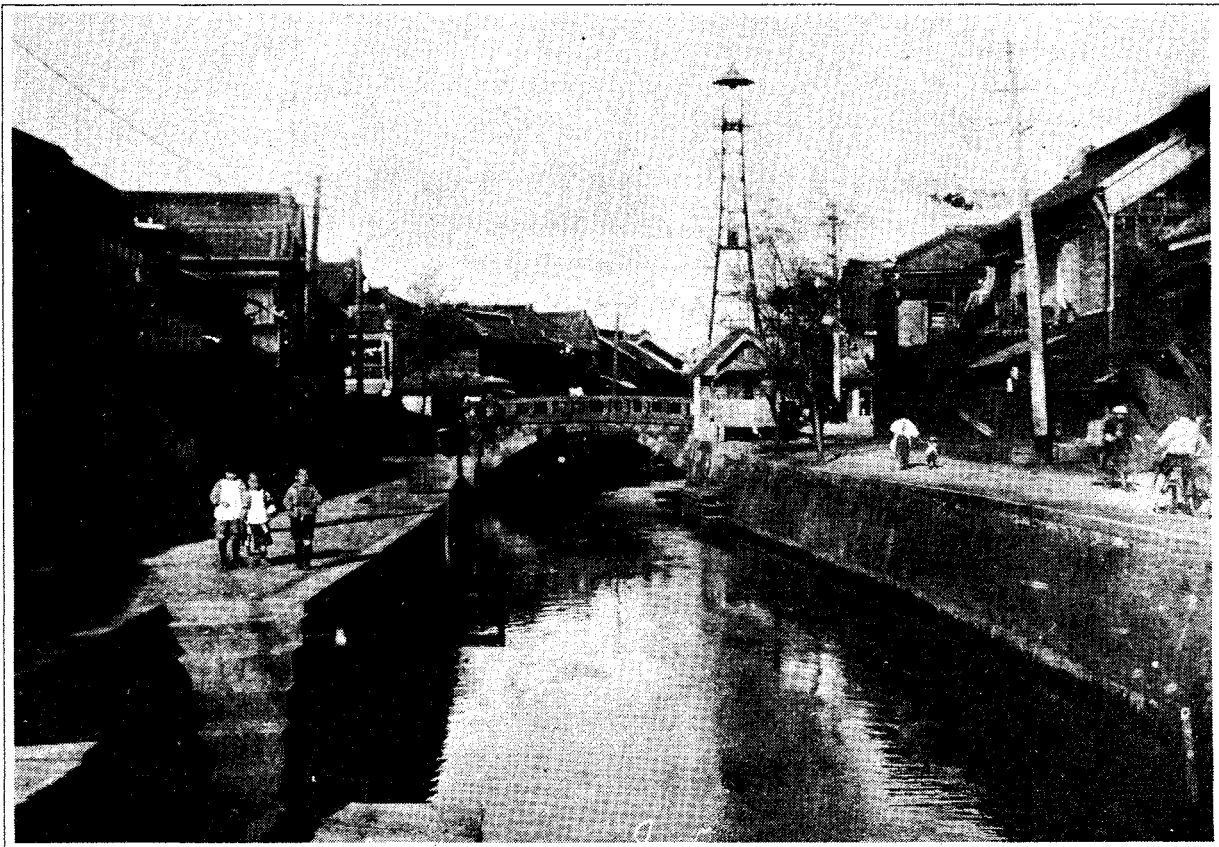
忠敬橋を上流側から見る

上流から見た忠敬橋である。旧い写真は石橋アーチ橋でこの橋は「かなえ橋」と呼ばれていた。町民が資金を出し合って建設した橋だからである（その前の木橋は大橋と呼ばれていた）。この橋は自動車交通には狭すぎるという理由で架け替えられた。偉人の立派な名前をいただいたが、実はなんの変哲もないコンクリートの橋である。それを歩道橋が覆い隠している。これは特に学校へ通う小学生の安全を考えてつけられた。しかし景観上いかんともしがたいものであることは大勢の一致するところであろう。景観か安全かではなく、両者を両立させる工夫に知恵を絞る必要がある。果たして、歩道橋を作ることが絶対の安全対策なのかを考えてみる必要がある。

たもとの四角い三（四）階建ての建物は、一般的な市街地の中ならばこれほど目立つことはなかっただろう。忠敬橋周辺は密集した市街地の中にあってもっとも開かれた場所なのである。建物の大きさやデザインは一般的なルールではなく、その敷地ごとに注意深く検討されるべきことを示すよい例であると思われる。

橋詰という言葉があるように、橋のたもとは都市の中でも人の集まるポイントとなる場所であった。そこには広場や公共的な施設が設けられた。忠敬橋のたもにも公衆便所が設けられていた。都市の中心的公共空間としてもっともっと注意が払われるべき場所だといえよう。

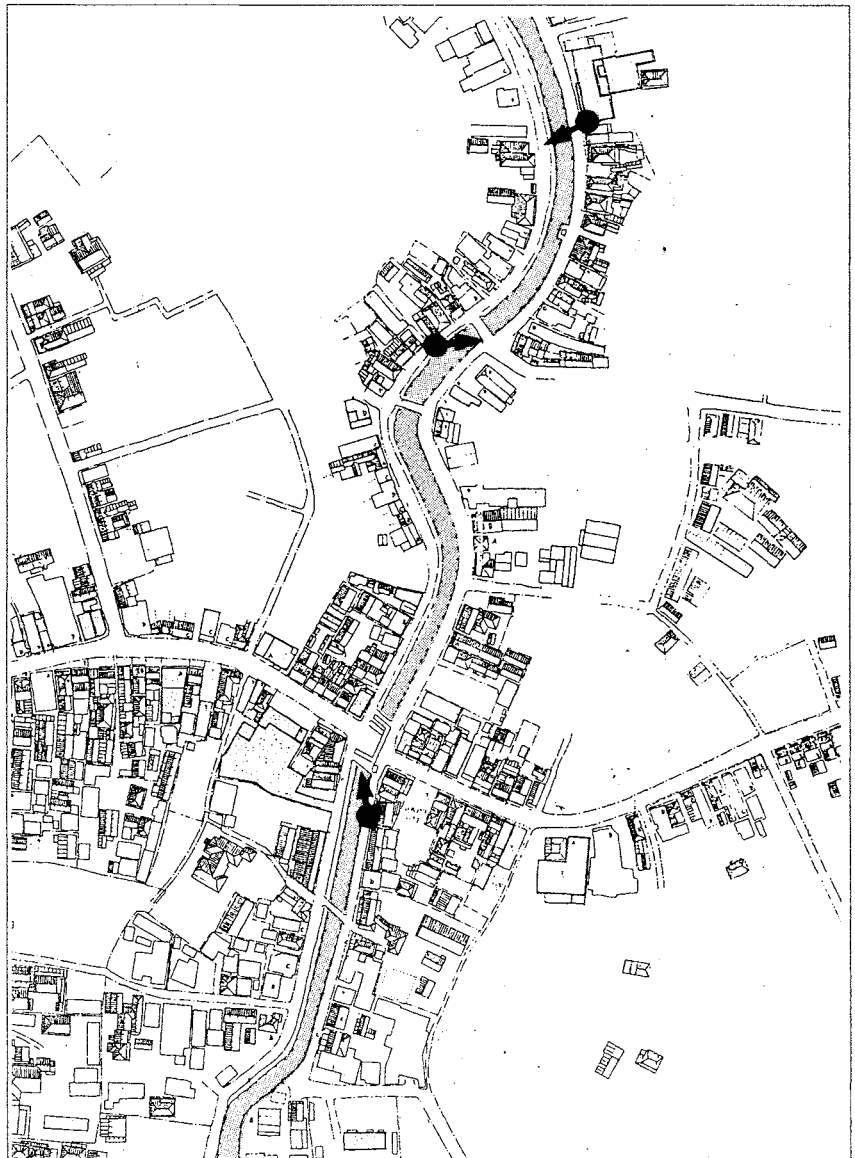
この写真の中にはよかったこともある。小野川の護岸の改修に当たってこの部分では従来通り自然石である銚子石が使われたことである。しかしこれはどうやら国史跡である忠敬旧宅前であることの特例であるらしい。その他の大部分はコンクリート・ブロックに置き換えられてしまった。なお、左の五軒長屋は取り壊しが噂されている。これも景観上の要となってきた建物だけにぜひ保存したいものである。

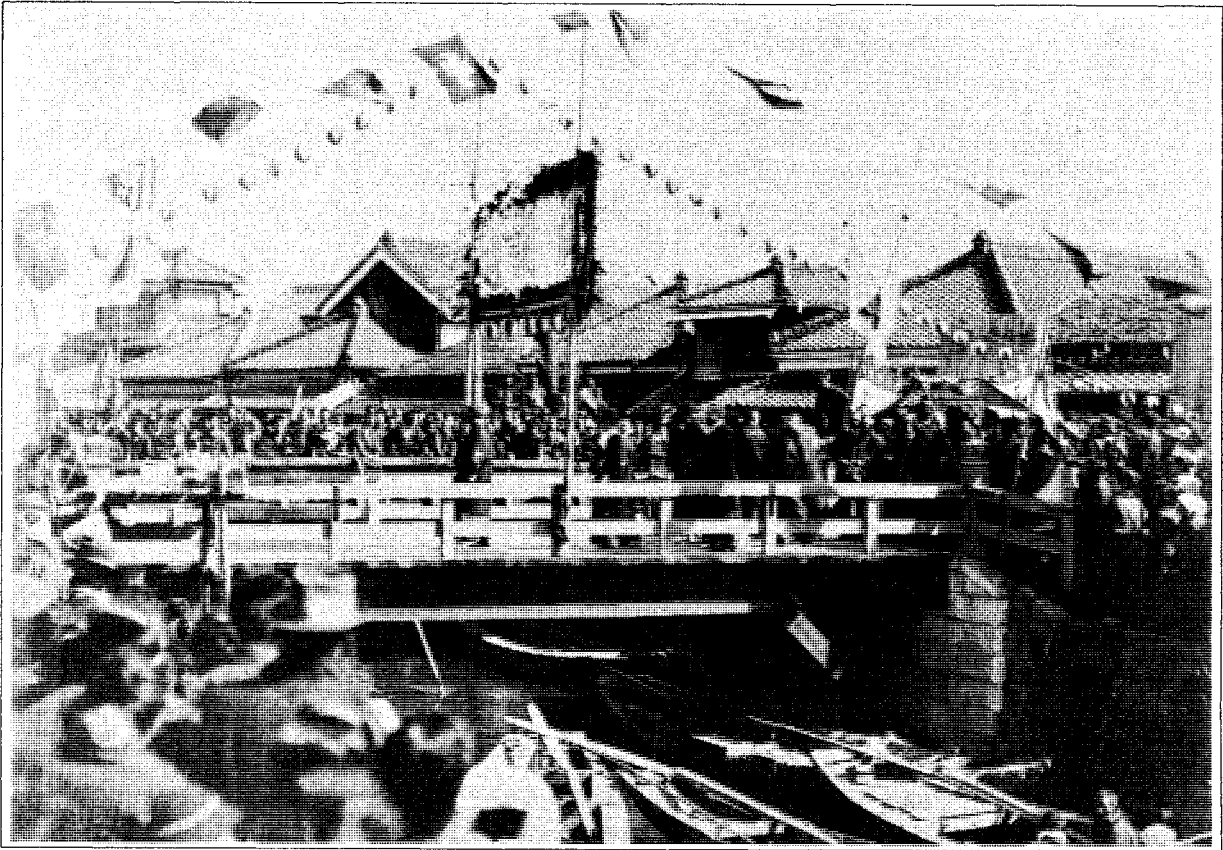


小野川ベリ中橋付近

この写真は、小野川ベリの町並みがどのようなものであったかをよく示している。香取街道沿いとは異なって寄棟妻入の建物が主であったといえよう。一階には庇が回り、なかなか見事な町並みが形成されていたことが推察される。

しかし、このあたりの変化はだいぶ激しい。ふたつの写真に共通して写っている建物は7つであるが（古い写真の最奥の建物は新しい写真では視野から外れている）、残っているのは2つだけである。新しい建物はいずれも寄棟妻入というもとの形式を踏襲していない。棟の向きはバラバラであるし、妻入か平入かもマチマチである。さて、古い方と新しい方とどちらが町並みとして美しく豊かであるといえるだろうか。





小野川べり上川岸町付近

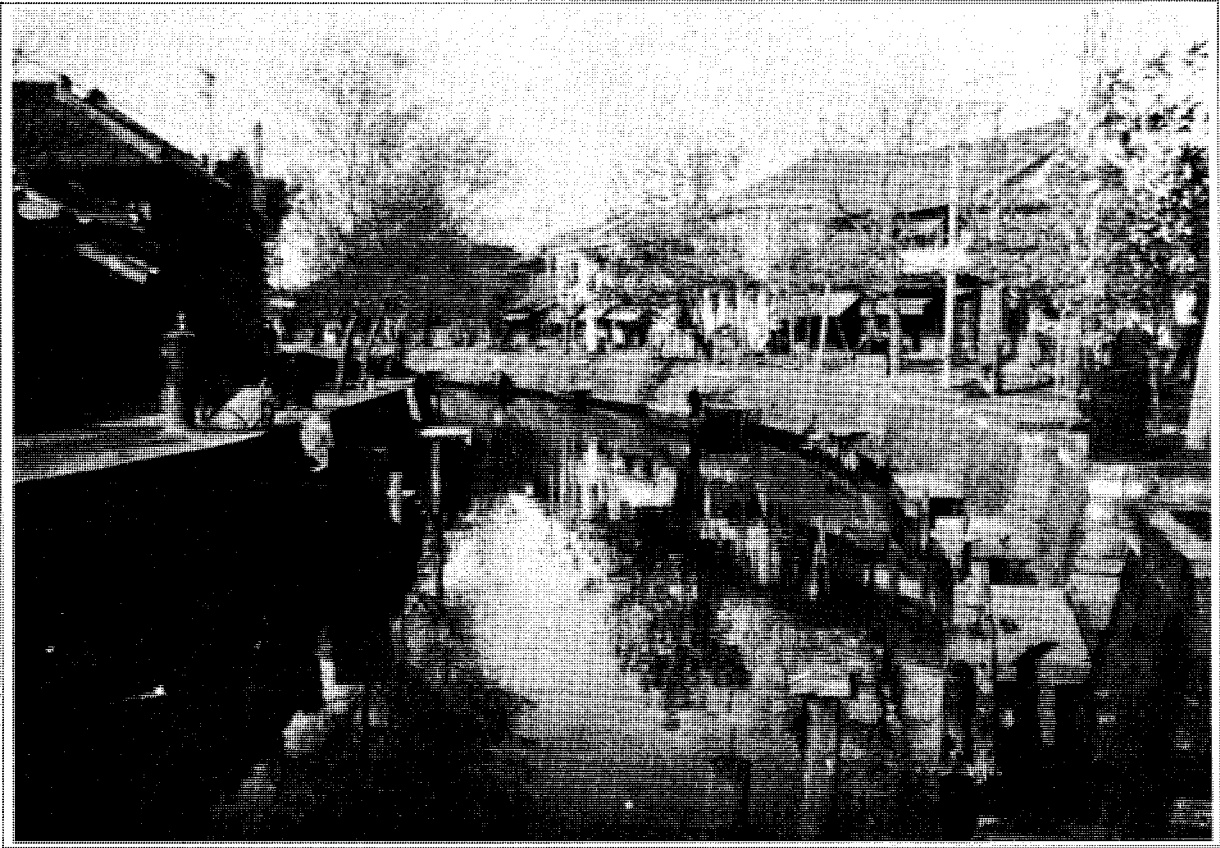
東海酒造付近の小野川べりである。ここで着目したいのは何といってもダシである。街路と小野川がかつてはとても近い関係にあったことがとてもよくわかる。現在、この付近にはダシはひとつもなく、小野川を身近に感じることはかなり困難だ。護岸の仕上げも自然石積みから殺風景なコンクリートブロック積みへ徐々に変更されてきた。

ところで、小野川べりで注意すべき変化は護岸だけではない。建物と川べりの道路との関係についても着目すべきである。この写真では解りにくいので、別の写真を示そう。旧い写真に見られるように、伝統的な建物には庇が突き出していたが、小野川べりではこの庇がたいそう開放的であった。庇の下は、写真にもあるように本来荷揚げした品物を一時保管したり、荷造りや荷ほどもをしたりするための空間である。小野川という港に面する商家では不可決の空間であったといえよう。新しい建物では、この空間が閉鎖されあるいは失われつつある。

しかし失われてみると、このような空間が単に上記の機能のための空間ではなかったことに気づくのである。多くの新しい建物ではこの庇下空間がすべて室内に取り込まれているが、その結果、建物は外部に対し拒絶的な冷たい表情のものとなった。川べりの街路空間が持っていた居心地良さが失われたのである。もちろん、街路幅も狭められた。

このような建物と街路との関係そしてその変化は、香取街道沿いでも見いだされた。つまりこれは伝統的な町並みに固有の守るべき優れた性格ということが出来るだろう。





さて、以上の考察から、伝統的町並みにあって現在は失われたものをいくつか見いだすことができる。

第一に、自然と町並み（＝都市）との緊密な関係が失われた。だしがなくなり小野川が疎遠になった。傾斜屋根が減り、町並みの空が小さくなった。自然と町並みの双方がお互いによそよそしくなった。

第二に、同じことが街路と町並みとの関係にも言える。街路は人間を疎外し、建築はますます防御を固めた。外部に閉鎖的になった建築に囲まれた町並みはますます人間疎外的になった。建物と街路もまた、お互いによそよそしくなった。

そして第三に、町並みの美しさが失われた。言い換えれば、多様な建築が一定の秩序の下に並んでいた町並みから、多様ではあるが凡庸な建築が無秩序に並ぶ町並みへと変化した。多様性や個性は一定の秩序の下でこそ光るのだといえよう。

この第一から第三は、現代都市においてもまさに求められている資質といえよう。町並み保存はこれら資質を回復することにほかならない。「なぜ、何を、どのように保存するのか」という最初の問いうち、「なぜ、何を」の答えが少しだけ明らかになったといえよう。たとえば、伝統的町並みには自然と都市との緊密で豊かな関係が実現しており、それが現代の町づくりにおいても価値のあることであるから、その再獲得を願って町並みを保存するのである。第二、第三についても同様である。

もちろん、事は単純ではない。町並みの変化はそれなりの理由があって起こったことだからである。これらの理由への答えを組み立てることが「どのように保存するのか」という問いへの答えとなるのであろう。以下に展開する「計画編」はそのひとつの試みである。

計画； 佐原市町並み形成基本計画

この計画は以下の想定の下に記述されている。

1. あげられる政策および計画の主体は佐原市を想定する。つまり、文章の主語は佐原市である。もちろんこれは「小野川と町並みを考える会」が市への提案としてまとめたものであって、内容はあくまでも「考える会」の提案である。

2. 佐原市マスタープラン*の中の歴史的街区を対象としたエリアプランという想定で作成する。しかし、マスタープランはまだ存在しないので必要な範囲で佐原市全体の計画についても言及する。

*なおマスタープランとは佐原市全体の総合的な計画。1992年の都市計画法改正で各自治体が作成することとなった市町村の都市計画に関する基本的な方針（基本構想並びに整備開発保全の方針）を示す。今年の6月に施行令と通達が出され、ここ3～4年中に作成されることになる。

どのような町をめざすか (町づくりの基本方針)

はじめに

どのような町をめざすかを、政策課題としてできるかぎり明確かつ具体的に描き出そう。以下はその「考える会」の案である。まず、次章以下に展開するより詳細な方針の基本方針をあげる。

●基本方針1「保存に基づく開発」

歴史的環境を受け継ぐことが、現代そして将来の町づくりに不可欠との認識にたつて、歴史的な建物、あるいは建物と一体になって歴史的環境を構成しているものはできるかぎり保存していく。そのためのさまざまな手段をつくす。

●基本方針2「漸進成長型の開発」

佐原の歴史的地区が現代の都市として生き延びるためには、さまざまな開発が必要である。しかし、その開発は、短期間に大規模に行う大規模集中開発ではなく、少しずつ、効果を評価と修正を繰り返しながら進める漸進成長型開発で進める。そして歴史的環境が長い時間をかけて人間的な環境をかたちづくってきたことの延長上に、現代の生活空間を形作っていく。

●基本方針3「住民参加」

歴史的町並みは住民がそれぞれの建築行為を通して長い期間のうちに形成してきたものである。佐原の歴史的地区においてはこの仕組みを再獲得し、今後も住民が主体的に参加する形で町づくりを進めて行く。

●基本方針4「多様性と秩序の両立」

歴史的町並みの価値は、個々の建築の多様性と町並み全体の秩序が同時に満たされている所に見いだされる。この秩序と多様性の両立という価値を今後の町づくりの中でも実現していく。

●基本方針5「自然、そして周辺地域との連携、共生」

佐原の町並みは、その厳しいが豊かな自然を基盤に、周辺の農村とともに形成、発展してきた。歴史的町並みはその結晶とも言える。歴史的地区の活性化にあたっては、このような自然および周辺地域と連携していくこととする。

●基本方針6「環境教育という観光」

歴史的町並みに根差した佐原の町づくりは現代の都市環境のあり方への批判である。この地区での観光はたえずこの哲学を基本にすえて組み立てる。。観光は経済活性化のための重要な産業であるが、この哲学を基本に据えつつ、観光客に安易におもねることなく、しかし外来者へのホスピタリティ（心やさしさ）にあふれた観光地をめざす。

●基本方針7「オーセンティック*」

何事においてもホンモノへのこだわり（オーセンティック）を堅持しつつ、町づくりを進める。復元は歴史に忠実に、材料はホンモノを。

*authentic: If something such as a painting or peice of writing is authentic, it is known to be genuine rather than being an imitation.

1：広域における佐原

はじめに

佐原は明治初めまでは、銚子、船橋に次ぐ千葉県下三位の大都市であった。それが今は20位以下である。そして成田、土浦など周辺都市との競争の中で必ずしも十分な成果をあげられていない。人口規模や経済指標だけが都市の良し悪しを決めるわけではない。しかし、地域にあって一定の中心性を維持することはやはり都市の基本的な目標と考えざるをえない。この目標を佐原ならではの方法でいかに達成するか、まずこの目的と方針から開始しよう。

■目的1

佐原市の北総地帯の拠点都市としての地位を回復する。

□方針1：「アイデンティティを高める」

佐原のアイデンティティを育み、それを表現し、競争する周辺都市とは一線を画した町づくりを進める。

道路を通したり、工業団地を造成したりすることも必要であるが、それならどこの町でもやっている。そのような一般的な手法によるかぎり、ほかの町との相対的な関係は変えられないだろう。そこで必要になってくるのが、佐原ならではのアイデンティティを育むことで競争に打ち勝つ、という考え方だ。そして佐原にはそのアイデンティティが依拠しうる手がかりが豊富にある。ほかの町のように広告代理店に頼んでデッチ上げる必要はないのである。

この辺のことを既往の計画はどのように認識しているか。まず古い基本計画からあたってみよう（『佐原市総合計画』（1981/S.56））。まず「佐原市の地位と役割」として次のように述べる。

▼本市は、千葉県北部に位置し、北総地域の都市機能の集積拠点となっている。また、古くから経済・文化等の各分野では中心的な役割を果たしてきており、このような本市の中核都市としての性格は、東関東自動車道の開通等基幹交通網の整備、都市化の進展などにもともなう生活圏、経済圏の拡大、都市機能の充実強化によって、ますます強まっていくものと考えられる。また、成田圏と鹿島圏の結接点としての位置的な重要性は高まり、北総生活圏の中心として、経済・文化・情報・医療・レクリエーション等の高次の都市サービスを提供する中核都市としての役割が一層増大するものと見られる。

また、「町づくりの基本理念」が次のように描かれる。

▼本市のまちづくりは、この町のもつ豊かな自然と歴史的遺産を活用しながら、全ての市民が生きがいを感じる『明るく豊かで暮らしよいまち』をめざして、将来の展望に立ったまちづくりを行う。このような基本理念のもとに、東関東自動車道等のインパクトを最大限に生かし自然と開発の調和のうえに、ともに助けあう心のふれあう社会の実現をめざす。

「歴史的遺産を活用しながら」という言葉はあるが、それをアイデンティティとして高めようという積極的な姿勢は残念ながら乏しい。一般的な開発手法が、それも外部の力によるそれが期待されているにとどまっている。こうしたことから、10年後の『佐原市都市マスタープラン報告書』

■目的 1

佐原市の北総地帯の拠点都市としての地位を回復する。

□方針 1：「アイデンティティを高める」

佐原のアイデンティティを育み、それを表現し、競合する周辺都市とは一線を画した町づくりを進める。

□方針 2：「町並み保存」

町並み保存とそれを基礎にすえた町づくりを佐原市のもっとも重要な政策課題のひとつとする。

■目的 2

佐原を広域的、地域的な観光の拠点とする。観光におもねた開発をするのではなく、町の基礎をしっかりとつくり「立ち寄るに値する」とする。そして外来者へのホスピタリティあふれた町とする。

□方針 1：「エコ・ミュージアム」

佐原の資産を外部の人へ（そして子供たちへ）最良の状態でプレゼンテーション（表現）する。その手法としてエコ・ミュージアムという概念を打ちたてる。

□方針 2：「観光の核を形成する」

佐原の三大観光資源、香取神宮、水郷、そして歴史的町並みを観光の核として強化するとともに、それらの連携を深める。

□方針 3：「より広域な観光ネットワーク」

佐原市内の観光資源だけでなく、より広域の観光資源とのネットワークを組み立てていく。

□方針 4：「観光客のアクセス改善」

周辺観光地への、あるいは周辺観光地からの観光客がアクセスしやすい交通体系を組み立てる。

□方針 5：「水郷汽船」

佐原市内、広域的観光拠点を結ぶ水郷汽船を復活する。

□方針 6：「歴史的地区をプレゼン（表現）する」

歴史的地区が観光地の拠点となるように整備を進める。外部からの訪問者を迎え入れ、楽しく有意義な時間を過ごせるように空間や施設、機能の整備につとめる。

□方針 7：「いたる所が博物館」

町そのものが博物館であるが、さらにその中に実際に見学のできるミニ博物館を点在させる。

□方針 8：「トレール＝環境学習のネットワーク」

「エコ・ミュージアム」、「いたる所が博物館」を支える骨格としてトレールを設定する。

(1991/H.3)は「佐原市のキーワード(現況のイメージ)」を次のように総括することとなった。

▼成田・鹿島等の国家プロジェクトの波及効果は期待はずれ／成田市、鹿島、土浦市等周辺都市の成長により対外的なアイデンティティが弱体(低下)している／北総地域における佐原の中心性回復が必要であるが、首都圏の人口増加都市に多く見られる近代化・都市づくりの方法はなじまない。

1991年改訂された新しい基本計画「地図のまち佐原」(佐原市第二期基本計画、交流拠点都市、1991)は、この辺の認識を改めた。すなわち、「計画策定の背景；(3)本市独自の地域資源の活用」として次のように述べる。

▼本市は、首都東京から70km圏に位置し、JR成田線や東関東自動車道佐原香取ICを有しているものの、市街化を含む都市的開発力の影響は比較的少なく、むしろ周辺都市の発展に伴う相対的な地盤低下や、主要産業である農業・商業の不振、人口の停滞から減少への転化など、中核都市としての発展に陰りがみられます。／今後、市勢の発展を期するためには、地域の活性化が急務であり、積極的に優良企業・研究開発機能の導入を図っていくとともに、豊かな自然と固有な歴史文化を活用しながら先端技術と農業・商業が調和する自立定住都市を建設することが求められています。／特に、県内有数の農業地域にある本市農業は、首都圏の安定した食料生産基地として、生産基盤整備や拠点施設の整備を図り、消費ニーズへの適応や商業・観光との連携を強化し、新しい農業振興を推進する必要があります。／臨空国際交流ゾーンの立地特性を活かし、新たな都市機能を集積するためにも、地域の自然と文化を活かした質の高いまちづくりが不可欠な要件となっています。／こうしたことから、本市の個性的資源としての「リバーフロント・水辺空間」「丘陵空間」「伝統的・文化的資源」を有効活用し、地域の活性化と魅力化を図っていくことが必要です。

ここに至って、市のおかれた厳しい現状が認識され、それを打破する手段のひとつとして「本市独自の地域資源の活用」が指摘されるようになった。なるほど、佐原市の置かれた現状は依然として厳しいものがある。順位は1970年に成田に逆転され、現在は24位にとどまっている。人口はここ30年ほとんど変わっていない。人口総数が変わら

ないということは自然増を社会減が相殺しているということである。そして、都市の地域における拠点性を示す指標である小売吸引力は、1982年の1.508から1991年の1.331へとの間急激に低下してきている。成田など競合する都市の成長が原因であろう。この状況をいかに克服するか。第2期基本計画がいうように、「本市独自の地域資源の活用」した開発は待ったなしの段階にきているのかもしれない。ともあれ、佐原ならではの具体的なイマジネーションを喚起する都市像が今ますます必要とされているのである。

佐原のアイデンティティということで第二期基本計画が採り当てたのが「交流拠点都市「地図のまち佐原」」である。同計画は「交流拠点都市「地図のまち佐原」」を計画の基本目標とするとし、まずこのような目標を設定する意味を次のように述べている。

▼地域経済の活性化をはかり、市民が誇りと愛着をもてるふるさととして、自らの町、地域を整備していくためには、行政と市民が協働してまちづくりを行うことが重要です。また、より良い地域イメージを確立することにより、若年層をはじめとする市民各層の地域への愛着心の高揚を図り、魅力ある都市施設の整備とソフト事業の展開が求められている。／このようなことから、本市の独自の歴史的・文化的資源を活用し、郷土の偉人である伊能忠敬に着目して、「地図のまち佐原」を地域アイデンティティとして確立し、行政と市民が協働のまちづくりを推進しながら、地域のイメージアップを図っていきます。

さて、その「地図のまち佐原」の意味は、

▼この「地図のまち佐原」は、生涯学習の高まりの中でセカンドライフの祖・伊能忠敬の生き方に学び、伊能忠敬を育んだ河港商業都市佐原の伝統文化を生かしたまちづくりを推進し、特に地図を素材とした新しいまちづくりを創造していくものです。地図には、人を未知の場所に誘導し、交流の拠点となる機能があります。地域の活性化は、多くの人、物、情報が集散し交流することから生まれるものといえます。

「交流拠点都市「地図のまち佐原」」は一般的にいえば悪い言葉ではない。しかし、残念ながらこの言葉からは、佐原の町の具体的な姿が浮かんで

■小売吸引力

		1982	1985	1988	1991
茨城県	水戸	1.825	1.84	1.803	1.809
	日立	1.119	1.078	1.09	1.058
	土浦	1.828	1.834	1.863	1.713
	古河	1.484	1.37	1.411	1.281
	石岡	1.517	1.448	1.423	1.414
	下館	1.403	1.445	1.318	1.339
	結城	0.905	1.061	1.104	1.051
	竜ヶ崎	1.067	1.018	0.946	0.942
	那珂湊	0.824	0.877	0.843	0.751
	下妻	1.202	1.132	1.184	1.129
	水街道	1.235	1.239	1.181	1.168
	常陸太田	0.931	0.907	0.843	0.729
	勝田	1.142	1.153	1.268	1.196
	高萩	1.097	1.084	1.026	0.945
	北茨城	0.655	0.641	0.646	0.673
	笠間	0.903	0.854	0.972	0.827
	取手	0.921	0.909	1.025	1.094
	岩井	0.88	0.849	0.877	0.948
	牛久	0.684	0.845	0.923	0.935
	つくば		0.929	0.983	1.113
千葉県	千葉	1.17	1.151	1.152	1.183
	銚子	1.183	1.128	1.059	0.988
	市川	0.847	0.872	0.878	0.909
	船橋	1.11	1.142	1.205	1.187
	館山	1.425	1.391	1.348	1.229
	木更津	1.474	1.406	1.333	1.338
	松戸	0.954	0.985	0.999	0.991
	野田	0.815	0.925	0.928	1.143
	佐原	1.508	1.402	1.391	1.331
	茂原	1.367	1.337	1.328	1.35
	成田	1.429	1.713	1.751	1.937
	佐倉	0.634	0.688	0.765	0.78
	東金	1.414	1.511	1.367	1.41
	八日市場	1.286	1.338	1.213	1.209
	旭	1.334	1.446	1.375	1.341
	習志野	1.242	1.13	1.027	1.02
	柏	1.315	1.249	1.244	1.218
	勝浦	0.892	0.874	0.845	0.706
	市原	0.937	0.903	0.945	0.912
	流山	0.697	0.67	0.67	0.653
	八千代	0.975	0.938	0.998	0.936
	我孫子	0.682	0.651	0.701	0.747
	鴨川	1.035	1.017	1.136	1.047
	鎌ヶ谷	0.717	0.686	0.662	0.663
	君津	0.926	0.944	0.96	1.026
	富津	0.798	0.785	0.705	0.623
	浦安	0.847	0.765	0.825	0.924
	四街道	0.778	0.835	0.797	0.821
	袖ヶ浦			0.751	0.758
	八街			0.918	0.806

■順位

		1982	1985	1988	1991
1	土浦	水戸	土浦	成田	
2	水戸	土浦	水戸	水戸	
3	石岡	成田	成田	土浦	
4	佐原	東金	石岡	石岡	
5	古河	石岡	古河	東金	
6	木更津	旭	佐原	茂原	
7	成田	下館	旭	旭	
8	館山	木更津	東金	下館	
9	東金	佐原	館山	木更津	
10	下館	館山	木更津	佐原	
11	茂原	古河	茂原	古河	
12	旭	八日市場	下館	館山	
13	柏	茂原	勝田	柏	
14	八日市場	柏	柏	八日市場	
15	習志野	水街道	八日市場	勝田	
16	水街道	勝田	船橋	船橋	
17	下妻	千葉	下妻	千葉	
18	銚子	船橋	水街道	水街道	
19	千葉	下妻	千葉	野田	
20	勝田	習志野	鴨川	下妻	
21	日立	銚子	結城	つくば	
22	船橋	高萩	日立	取手	
23	高萩	日立	銚子	日立	
24	竜ヶ崎	結城	習志野	結城	
25	鴨川	竜ヶ崎	高萩	鴨川	
26	八千代	鴨川	取手	君津	
27	松戸	松戸	松戸	習志野	
28	市原	君津	八千代	松戸	
29	常陸太田	八千代	つくば	銚子	
30	君津	つくば	笠間	岩井	
31	取手	野田	君津	高萩	
32	結城	取手	竜ヶ崎	竜ヶ崎	
33	笠間	常陸太田	市原	八千代	
34	勝浦	市原	野田	牛久	
35	岩井	那珂湊	牛久	浦安	
36	市川	勝浦	八街	市原	
37	浦安	市川	市川	市川	
38	那珂湊	笠間	岩井	笠間	
39	野田	岩井	勝浦	四街道	
40	富津	牛久	那珂湊	八街	
41	四街道	四街道	常陸太田	佐倉	
42	鎌ヶ谷	富津	浦安	袖ヶ浦	
43	流山	浦安	四街道	那珂湊	
44	牛久	佐倉	佐倉	我孫子	
45	我孫子	鎌ヶ谷	袖ヶ浦	常陸太田	
46	北茨城	流山	富津	勝浦	
47	佐倉	我孫子	我孫子	北茨城	
48		北茨城	流山	鎌ヶ谷	
49			鎌ヶ谷	流山	
50			北茨城	富津	

こない。地図→伊能忠敬→伊能忠敬を育てた歴史的な町→豊かな自然に育まれた拠点都市、という連想はなかなか普通の人には難しいものがある。

佐原を育ててきた自然と歴史、そしてこれからの佐原の方向性をもっと具体的にイメージできる言葉を言い当てる必要がある。

言葉はともかく、佐原にあってほかの町にないもの、それは町並みをおいてない。よって次の方針が打ち立てられる。

□方針2：「町並み保存」

町並み保存とそれを基礎にすえた町づくりを佐原市のもっとも重要な政策課題のひとつとする。依拠すべきアイデンティティの第一は、この町の歴史と文化、そしてそのもっとも明らかな証拠として残された歴史的町並みである。そこで町並み保存とそれを基礎にすえた町づくりを佐原市のもっとも重要な政策課題のひとつとする。

■目的2

佐原を広域的、地域的な観光の拠点とする。観光におもねた開発をするのではなく、町の基礎をしっかりとつくり「立ち寄るに値する」とする。そして外来者へのホスピタリティあふれた町とする。

町並み保存（に限らず町の活性化）は、そこにいきいきとした市民生活と活発な経済活動が営まれていて初めて全うされる。経済活性化のためにはやはり観光はかせない要素である。観光は地域経済的にいえば、広域商業と同じ都市を成長させるベーシックな産業だからである。もっとも観光政策だけを突出しても空振りに終わるだろう。佐原はそのような底の浅い観光ではなく、ほかの町には不可能な町の魅力によって外来者を引き付けなければならないからだ。それには町の基礎固めをし磨きをかけなければならない。そうして、佐原を立ち寄るに値する町としなければならない。

外来者の興味を引き付ける資源の乏しいところで新たに観光を振興しようとしても容易ではない。

逆にいえば、外来者を引き付けるものがあるからこそ、結果として観光客は来るのである。すなわち、観光政策の第一は、佐原の町（観光の対象としてではなく、生活・文化・経済活動の場としての）としての魅力を高めることである。

しかし、よい町を作れば結果として観光客が来るようになるというわけでもない。外来者へのホスピタリティが重要だ。基礎固めと演出とがともに必要とされる。

今後の観光のあり方に関して、『佐原市公共サイン計画（基本計画）報告書』の次の文章は示唆に富んでいる。（「今後の進め方とまちづくりに対する提言」「観光バス団体旅行から個人的な余暇活動としての観光へ」）

▼現在のような大型観光バスによる香取神宮や水郷への団体旅行を否定する必要はないが、こうした観光の延長線上に佐原の観光を位置付けることは間違いをおかす結果になると思われる。香取神宮や水生植物園はまた、ごく限定された時期に一時にドッと観光客が集まるという一期性の観光資源であり、これを通年性の資源とすることはなかなか難しいと思われる。現代の若者にとって香取神宮や水生植物園が魅力的な観光資源といえるかどうか、大いに疑問がある。／また、現代の余暇の使い方、観光の仕方は変化してきており、家族や仲間、サークルなどの小グループの日帰りや一泊旅行が盛んになっている。旅行の中身も単に移動して見て回って飲んで食べてというものから、そこで自分たちで何かをやる、たとえば、スポーツをすとか、絵を描くとか、散歩するなどに移行している。これは旅行会社のお仕着せ旅行から自分たちで企画をたてること自体が楽しみな余暇活動へと移行しているとみることができる。旧い町並みはそうした余暇を過ごす場としていろいろな点で可能性を持っているのに対し、団体旅行には適していない。／佐原全体としての観光のあり方としては、香取神宮、水生植物園のほかに、新規のものとして利根川という資源をいかした水上レジャー基地の建設と、昔の水運のルートを生かし、小野川と水郷を結ぶ船のルート復活が挙げられる。これらもすべて、団体旅行向きというよりは小グループの余暇活動に向けられているといえよう。また、水郷の水田と農家と手入れされた槇の生け垣が作り出す田園風景は日本の風景の一つの典型であり、人々の記憶の奥にあるイメージと結びつく風景として貴重である。

佐原の歴史的地区にとって、観光に対応するとは、自分たちの資源を他者に楽しく解りやすく魅力的にプレゼンテーション（表現）していくことにほかならないのである。

□方針1：「エコ・ミュージアム」

佐原の資産を外部の人へ（そして子供たちへ）最良の状態でプレゼンテーション（表現）する。その手法としてエコ・ミュージアムという概念を打ちたてる。

佐原が目指すべき観光は従来の遊興型ではなく、佐原を育んできた自然と、佐原がうみだした歴史・文化とを基礎に据えたものでなければならない。すなわち、佐原はその資産を最大限に外部の人へプレゼンテーションすることが必要である。そのプレゼンテーションの方法、考え方として、エコ・ミュージアムという概念を打ちたてる。

エコ・ミュージアムとは、従来のものを一定の施設に収集して展示していた従来の博物館に対し、地域にある環境資産をそのままの位置で、あるがままに動態的に展示しようとする野外／フィールド博物館である。

「地域社会の人々と、その自然及び社会環境の発展過程を史的に探求し、自然および文化遺産を現地において保存し育成することを通して当該地域の発展に寄与することを目的とする新しいタイ

プの野外博物館である。」狙いは、ミュージアムの活動により地域を発展、活性化することである。

□方針2：「観光の核を形成する」

佐原の三大観光資源、香取神宮、水郷、そして歴史的町並みを観光の核として強化するとともに、それらの連携を深める。

具体的には、1. 香取神宮への参拝客が、参拝の前後いずれかに必ず佐原の町並みに立ち寄る構造をつくること、2. 水郷地帯の観光を充実したものにする、3. そして何よりも佐原が立ち寄るに値する町となること、の三点が重要である。

観光の統計はなかなか得難い。しかし『佐原市観光振興基本計画』（1984/s.59）によれば、概ね次のようである。佐原には、毎年およそ200万人の

●山車会館入館者数

月	1990	1991	1992
4	1,245	845	681
5	1,425	1,651	1,966
6	3,850	4,005	4,065
7	1,767	1,763	1,891
8	1,303	1,447	1,351
9	1,065	952	1,156
10	1,012	990	1,354
11	1,190	890	1,140
12	300	514	430
1	684	819	686
2	593	797	945
3	1,058	1,288	972

●忠敬記念館入館者数

月	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
4	1,307	1,316	1,315	1,987	2,093	2,398	1,953
5	2,996	3,369	3,997	4,230	4,034	4,006	4,405
6	4,437	4,439	6,477	6,708	6,517	6,281	6,423
7	1,648	1,580	2,094	1,867	1,784	1,726	2,455
8	2,626	2,672	2,512	2,196	3,110	3,501	3,513
9	1,218	1,642	1,099	1,456	1,895	1,976	2,238
10	1,744	1,859	1,970	1,873	2,250	1,836	3,206
11	1,754	2,581	1,946	2,060	2,361	2,351	2,907
12	626	543	771	842	617	1,076	996
1	537	1,364	956	1,457	1,275	1,461	1,430
2	601	919	972	798	1,418	1,690	1,993
3	935	1,088	1,410	2,076	2,483	2,179	2,582

観光客があると考えられ、このうち、2/3の約125万人が香取新宮への参拝客である（その半分以上は初詣である）。ほかには水郷地帯で20～30万人と推定されるがこれもほとんど6月に集中している。これに対し、忠敬記念館の入館者数は3～4万人程度に過ぎない。

このような状態に対し、『佐原市観光振興基本計画』（1984）は、三大観光資源をひとつの観光の核とすることを提案している。すなわち、佐原市を「水郷・利根川」「市街地」「香取神宮」「大倉」「西部北総台地」の5ゾーンに分けて捉え、そのうち、「水郷」「市街地」「香取神宮」の3ゾーンを構造変換し観光の核ととしている。構造変換とは、水郷については「水生植物園＋α」→「水郷」、市街地については「忠敬記念館」→「市街地（都市の歴史・文化）」である。特に後者は、季節性は高くないが（あやめには影響されている）、利用客は少ないという現況から、将来は、祭等にピークをもつ通年観光、「広域流動観光」にも「地域文化観光」にも対応する利用者の多い観光地へ構造転換すべきだとしている。

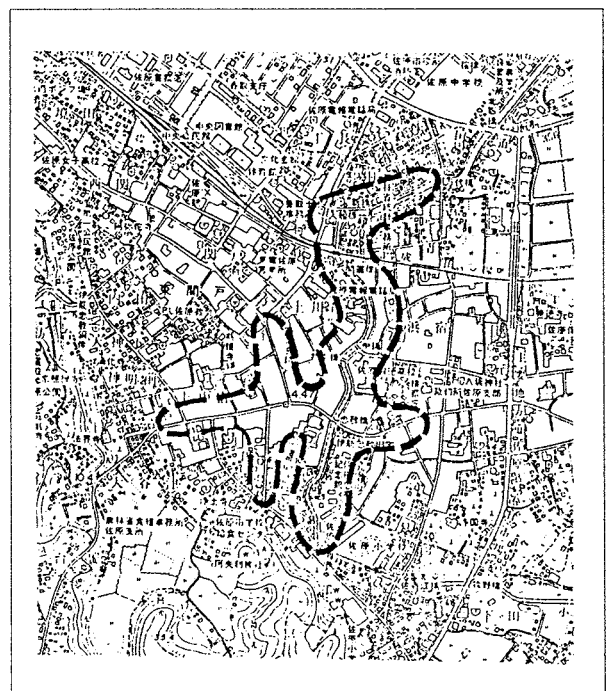
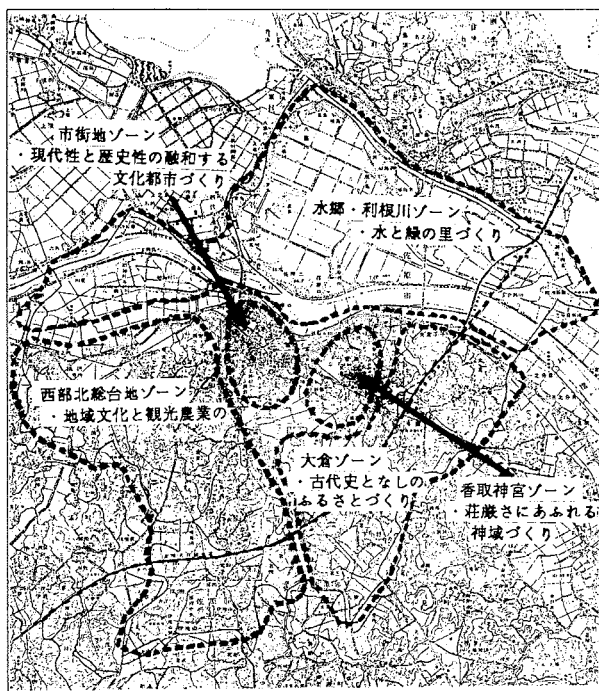
ともあれ、町並みの側からいえば、ほかの二地区への観光客が町へ立ち寄り、逆に町並みを拠点としていくことが望まれるといえよう。

□方針3：「より広域な観光ネットワーク」

佐原市内の観光資源だけでなく、より広域の観光資源とのネットワークを組み立てていく。

観光客の足が長くなっている現状では、より広域の観光資源とのネットワークが欠かせない。とりわけ潮来、土浦など霞ヶ浦を介した観光資源との連携は重要であろう。これら一帯は二つの県にまたがるが、「水郷筑波国定公園」という本来は同一の自然条件にあるところである。かつて文人墨客がこの一帯を遊んだように、その特有の風土を訴えていくことは相互に利するところがあると思われる。

1. 潮来、土浦など霞ヶ浦を介した観光資源との連携すること、さらに、
2. 水郷筑波一帯を新しいコンセプトの観光地＝エコ・ミュージアムあるいはフィールド・



●図；観光リクリエーション構造の再編（『佐原市観光振興基本計画』p57より）

ミュージアムとしての整備すること、これには、水運による繋がりが欠かせない。そして
3. 新しい観光客の発掘、たとえば成田国際空港からの海外観光客の誘致すること。

□方針4：「観光客のアクセス改善」

周辺観光地への、あるいは周辺観光地からの観光客がアクセスしやすい交通体系を組み立てる。

広域的な道路の整備はかなり進んできており、問題はむしろ佐原市街地への入りにくさ、入り方のわかりにくさが問題であり、その改善を注意して進める。

→「6：交通、自動車、道路」

□方針5：「水郷汽船」

佐原市内、広域的観光拠点を結ぶ水郷汽船を復活する。

かつては、東京－銚子、佐原－銚子、銚子－高浜、銚子－土浦、佐原－江戸崎に汽船が通い、3万6000人あまりの乗客を運んでいた（昭和2年、〔佐原町誌〕）

この通りでないにせよ、水郷をより広域にめぐる水運の復活は常に指摘されている。航路、事業採算など実現の隘路を明らかにすること。

以下、歴史的地区にしほって、どのような整備をすべきか方針をあげていく。

□方針6：「歴史的地区をプレゼン（表現）する」

歴史的地区が観光地の拠点となるように整備を進める。外部からの訪問者を迎え入れ、楽しく有意義な時間を過ごせるように空間や施設、機能の整備につとめる。

そのためには、この報告書全体で展開される町を良くするための政策を進め、町を基本的なことから整備していくことが最も重要である。しかし、いかに良いものを持っていたとしても、いかに良いアイデアがあっても、それを他人が理解しなければ宝

の持ち腐れである。そのために上手で魅力的なプレゼンテーション（表現）は欠かせない。観光に限定して言えば（精一杯プレゼンテーションするために）、次のことを重点的に取り組む。そのことを通して、外来者がホスピタリティを感じる町としていく。

1. いたる所が博物館
2. トレール＝環境学習のネットワーク
3. 拠点施設

『佐原市観光振興基本計画』（1984）は、観光拠点の整備方向として「市街地ゾーン」に関しては以下の点をあげているが、これでは不十分。もっと知恵を出し合おう。

●小野川周辺：

- ・町並み：町並み保全／小野川の整備／ガードレール改善／舗装ブロック化／並木、フラワーポット／歩道橋改善／観光サービス業の展開／駐車場／アクセス道路／案内板／説明板
- ・伊能忠敬旧宅、記念館：旧宅の演出／記念館の演出／測量資料館／忠敬像／レリーフ
- ・古建築：古建築保全／三菱銀行の資料館化／お祭り広場

●祭り：宣伝、山車会館、お祭り広場

●都市史：歴史資料館

●商業市街地：昼夜の魅力づくり／文化性の投入／駐車場

●佐原駅周辺：歓迎板／シンボル像／観光案内情報／レンタサイクル

●市街地、周辺：

- ・神社、仏閣：修景／演出／名物づくり
- ・公園、緑地、河川：諏訪公園の充実／大谷津整備／河川の公園化

問題は、このようにリストアップされたものに一定の構造づけをすることである。ここで方針1の「エコ・ミュージアム」にさかのぼれば、これらの観光資源は博物館における展示物であって、そうだとすれば、それらをめぐる順路が案として提示されるべきであり、また適切な案内がなされるべきである。

□方針7：「いたる所が博物館」

町そのものが博物館であるが、さらにその中に実際に見学のできるミニ博物館を点在させる。

所有者や住民の協力を得て、小さな博物館は次のようなものによって構成する。

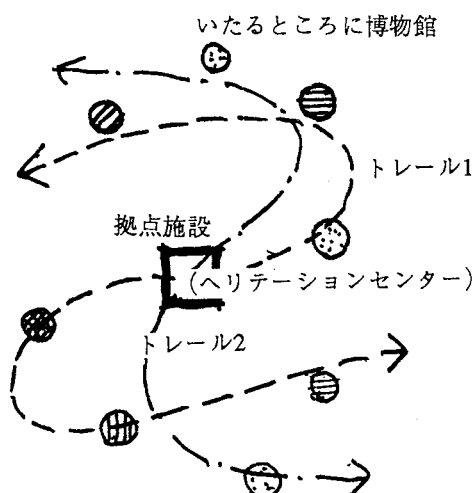
1. 民家を公開してもらう；たとえば商家博物館として表現する。
2. 空いている土蔵を利用させてもらう；土蔵を利用した展示
3. 職人さんの仕事を公開してもらう
4. 商店の二階や土蔵などを利用させてもらう
5. 醸造工場を公開してもらう
6. 使われていない大規模な土蔵を活用する

もちろん、このような小さな博物館は単なる観光客のためのものではない。住民にとっては歴史の学習や文化活動の成果の発表の場であり、子供たちにとっては町自体を学校にすることである。とりわけ店先や工房での体験は子供たちが大人になっていく上で欠かせない体験でなのである。

□方針8：「トレイル＝環境学習のネットワーク」

「エコ・ミュージアム」、「いたる所が博物館」を支える骨格としてトレイルを設定する。

トレイルは、佐原の町全体をひとつの博物館に見立てて設定される見学順路である。これは「地図



のまち」にとっても欠かせない手段だ。

このトレイルは、市民（特に子供たち）にとっては自分たちの町を知る手段であり、学校教育において積極的に活用する。また、外来者にとっては佐原を知るために手引きとなるものであり、観光客の見学ルートとしても活用する。いずれにせよ、その基本的にある思想は、都市そのものが学校以上の学習の場だということである。

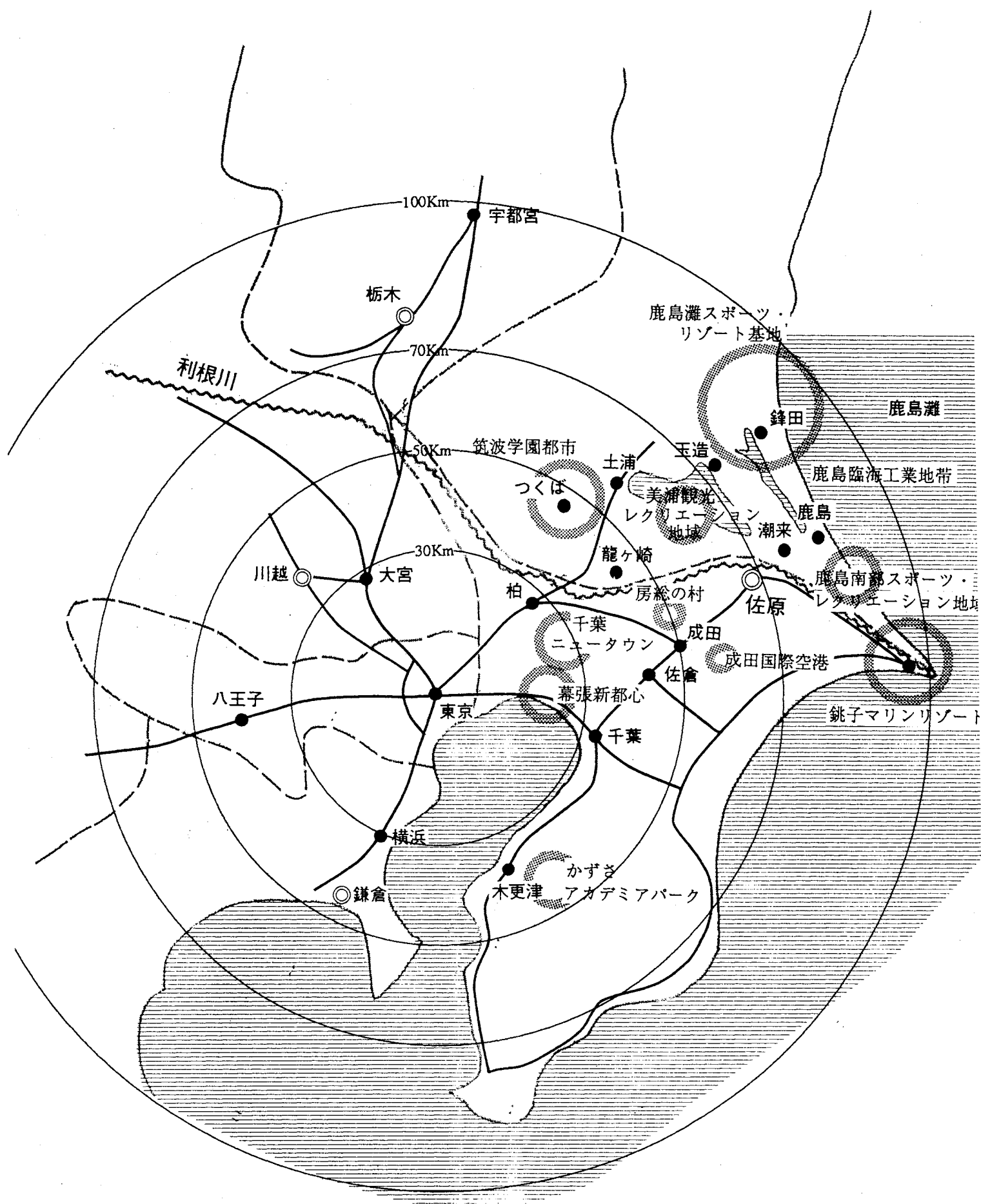
トレイルは、佐原市全体を歴史および自然を学ぶ環境学習のエコ・ミュージアムとして整備するための基本的手段であって、それと付随して次のことが行われる必要がある；

1. 観察の対象とすべき自然や建物の周辺を整備し説明板等を整える。
2. それらをつなぐコース（トレイル）を設定する。コースは関心の対象、所要時間などによって複数用意する。
3. トレイルの手引きとなるパンフレットを作成する。
4. 拠点となる施設を設ける（ヘリテージ・センター*）。
5. 主要な拠点に休息所を設ける。

*歴史的遺産について住民の相談相手となったり、観光客に案内をする小さな博物館

とりわけ、パンフレットは市内のどこでも手に入るように、そして内容は一定の質を有するようになる必要がある。

コースについては、たとえば町並みを考える会の清宮良造氏は、碑めぐりコース、神社めぐりコース、寺めぐりコース、板碑めぐりコース、稲荷めぐりコース、探検コース、などをあげておられる。具体的なルートについてはさらに検討を進める。

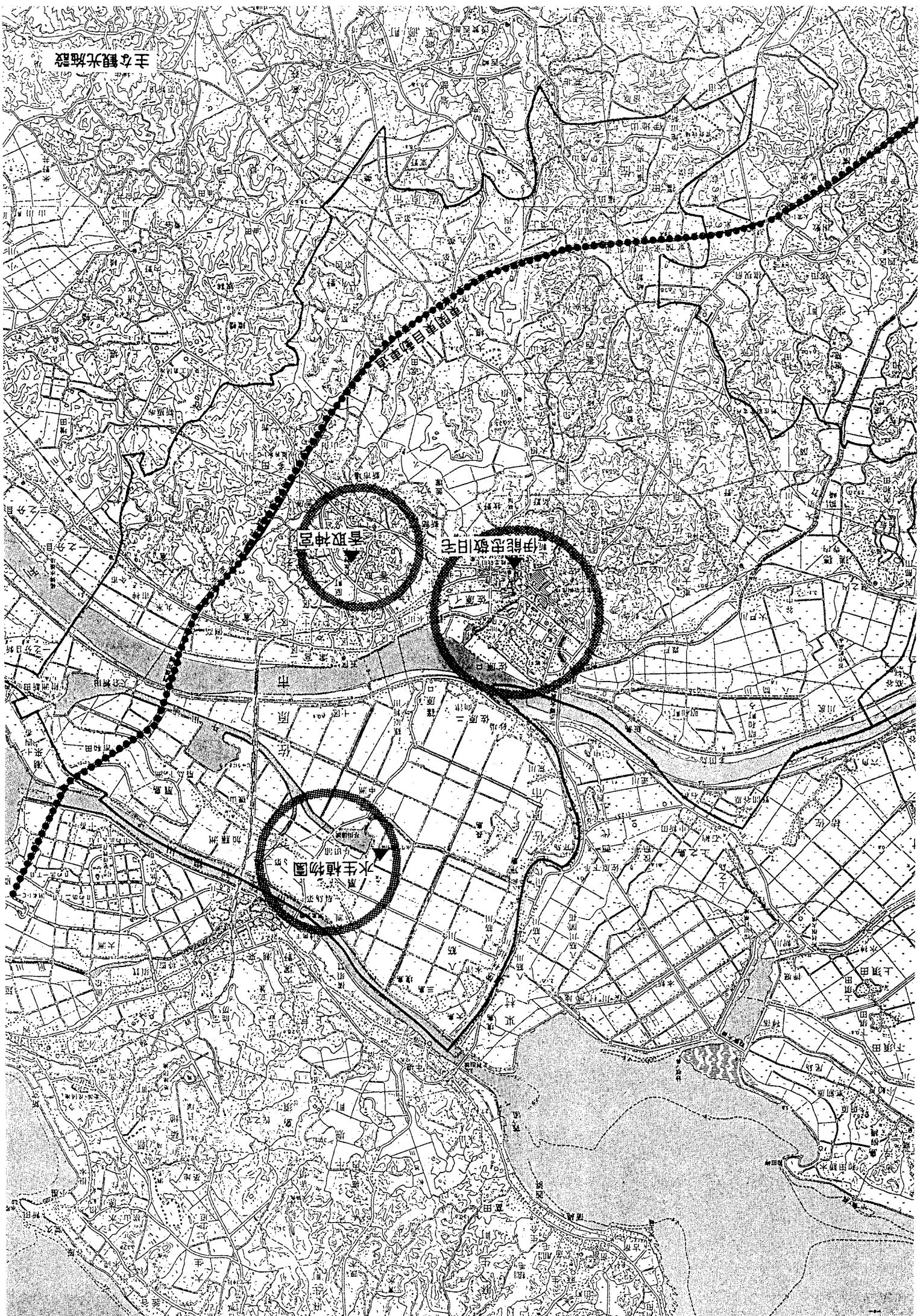


主な観光施設

香取神社

伊能忠敬旧宅

水生植物園



2：佐原市域における歴史地区

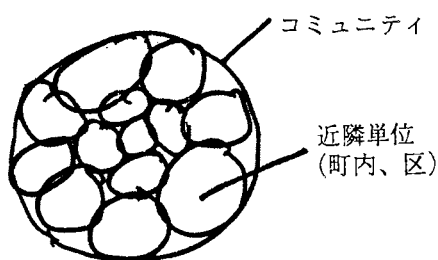
はじめに

続いて、佐原市における歴史的地区の位置付けについて検討する。歴史的地区の保存再生は、単なる一地区の課題ではなく、より広域の課題として取り組まれねばならない。

■目的1

歴史的地区はできる限り一体のコミュニティとして扱い、佐原市街地を構成するほかのコミュニティと共に、それらが固有性、自律性を発展させることができるようにつとめる。

都市は、コミュニティと近隣単位という二段階の組織がモザイク状に集まって構成される。いきいきとした都市とは、これら組織がそれぞれのアイデンティティを確保しつつ、お互いにより意味で独自性を競いあう状態からうみだされる。佐原の歴史的地区は、このようなコミュニティのひとつと見ることができる（それに対して近隣単位に相当するのは「町内、区」である）。



□方針1：「自律的コミュニティとしての歴史的地区」

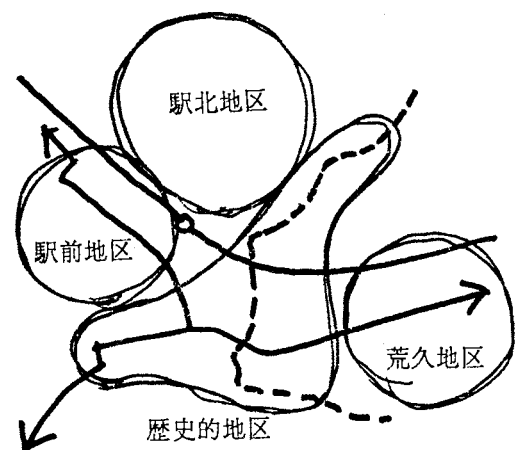
歴史的地区を佐原市街地を構成するひとつのコミュニティとして、ほかのコミュニティと共に、それらの固有性、自律性を発展させるようにつとめる。

そのためには、以下の三点が必要である。

1. 自治能力の回復を促進し、
2. バランスのとれた地域社会を再生し、
3. 空間的にもまとまりを保障する。

佐原市街地の発展をふまえると、現在の佐原市街地は次のコミュニティから構成されていると考えることができる。

- ・歴史的地区（本宿、新宿、浜宿、川岸）
- ・駅前地区（関戸）
- ・駅北地区
- ・荒久地区（仁井宿）
- ・その他



■目的1

歴史的地区はできる限り一体のコミュニティとして扱い、佐原市街地を構成するほかのコミュニティと共に、それらが固有性、自律性を発展させることができるようにつとめる。

□方針1：「自律的コミュニティとしての歴史的地区」

歴史的地区を佐原市街地を構成するひとつのコミュニティとして、ほかのコミュニティと共に、それらの固有性、自律性を発展させるようにつとめる。

□方針2：「境界」

歴史的地区をはじめとする各コミュニティは、空間的、視覚的にもひとまとまりであることがあきらかになるよう、境界をしつらえる。

□方針3：「通過交通排除地区」

各コミュニティから通過交通を排除する。歴史的地区に関しては、この点から都市計画道路の見直しを進める。

□方針4：「町並み委員会」

歴史的地区の町づくりについて住民が自主的に運営する「町並み委員会」を設ける。

■目的2

歴史的地区（および各コミュニティ）からは常に容易に周辺の自然へ到達できるようにする。そのために土地利用規制により市街地をコンパクトに保つ。

□方針1：「グリーン・ベルトとグリーン・コリドール」

1. 市街地の拡大を抑え、周りにグリーンベルトを確保する。
2. それら周辺自然と直接つながり、市街地へ貫入する緑地を確保する。

□方針2：「コンパクト・シティ」

既成市街地のいたずらなドーナツ化と外延的拡大を防止するため、既成市街地の（修復的）再開発をすすめる、グリーンベルト保全との両立をはかる。

□方針3：「歴史地区から見える斜面林」

歴史地区の各所から見える斜面林の保存に全力をつくす。

■目的3

歴史的地区を佐原市民および周辺地域住民の都市生活の中心的な場のひとつとしていく

□方針1：「駅前と歴史地区で佐原の中心核を構成する」

佐原の中心地は駅前を中心とした地区と歴史的地区から構成する。中心地整備の投資はこれら既成中心地へ集中する。

□方針2：「オールド & ニュー」

歴史地区は駅前中心地と一体になるには距離が離れている。両者が連携するよう、駅前と歴史地区にはそれぞれ対照的かつ明確なアイデンティティをもたせる。

□方針3：「中心地区を貫くプロムナード」

駅前中心地と歴史地区の間の約700mをプロムナードとして整備し、駅前中心地と歴史的地区の結合を図る。

□方針4：「人々の集まる広場」

駅前から香取街道へ至る通り沿いの三叉路を人々の集まる広場とする。かつ、プロムナードを進行するときの視線の目標となるように重点的に修景を施す。

□方針5：「磁石としての核施設」

歴史地区に駅前中心地に対抗しうる磁石となる施設（魅力のある文化的施設）を導入する。

□方針6：「中心核へのアクセス改善」

これら中心地区を含む佐原の既成市街地は必ずしも自動車によるアクセスが容易ではない。これを改善する。

もともと佐原の市街地は、本宿、新宿、浜宿、関戸、仁井宿を加えて五つの単位からなりたっていたと考えられる。このうち中心となるのは、本宿、新宿であって、この二つの単位の接点であるかなえ橋の周辺に佐原市の中心があった。この構造は次のような段階をへて変化していったと考えられる。

1. 第一に河岸としての発展にともない、小野川沿いに市街地が河口まで鳥の嘴のように伸びた。それらは川岸地区を市街地の一部となった。
2. 河川交通が衰え、鉄道の時代になると、駅周辺の関戸地区が発達した。町の中心は旧役場（現在商工会議所）あたりへ移動した。ここはまた、新宿と関戸の背後一帯に住宅地が広がったと思われる。比較的独立していたこの二つの地区は一体的な市街地ようになった。なお、駅の北には港が造成されたが、結局ほとんど使われなかった。
3. 1970年代、駅前にもふたつの大型店が進出、中心地区はさらに駅側へ移動した。ここに至って関戸地区は歴史的地区をしのぐひとつのコミュニ

ニティの単位として成立した。

4. 1970年代から駅北地区の土地区画整理事業が開始された。ここには1980年代後半から本格的に建物が立地し、駅北地区が新しいコミュニティの単位として発展を始めた。港は駅北口の広場用地として埋め立てられたが、整備はまだであり、駅北を中心を成立させるほどには、北口地区は成熟に至っていない。

このように、市街地の拡大、新しい単位の成立に伴って、いくつかの単位から成り立っていた歴史的地区は、佐原市全体の中ではむしろ共通したひとつの性格を有する単位という様相が強まってきた。

もちろん、その意味は、歴史的地区を構成する本宿、新宿といった単位の存在を否定するものではなく、佐原市全体の中で歴史的地区には共通した政策がとられることが望ましいということである。

□方針2：「境界」

歴史的地区をはじめとする各コミュニティは、空間的、視覚的にもひとまとまりであることがあきらかなるよう、境界をしつらえる。

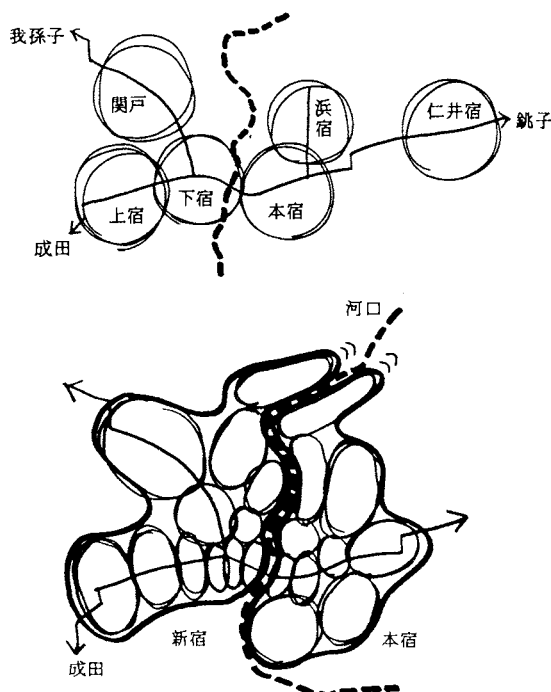
境界とする部分には、公園緑地、幹線道路、公共施設、広場などを配置して、境界としての機能が強化されるようにつとめる。歴史的地区に関しては、次のような境界的性格をもった土地利用、施設が作られるようにする。

1. 南から西の境界として、丘陵部を確実に緑地として保存する。
2. 東側の境界として、佐原・八日市場線バイパスを整備する。
3. 関戸地区との境界は横宿と東通りの間の三叉路を広場として修景・整備する。
4. 北野境界としては、JRを基本とするが、小野川両岸は除く。

→「人々の集まる広場」

□方針3：「通過交通排除地区」

各コミュニティには通過交通が入り込まないよう



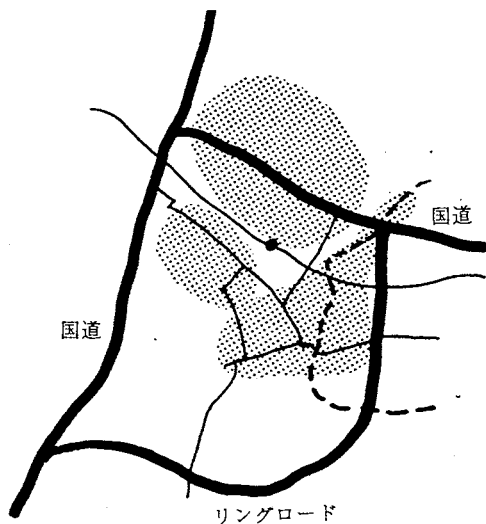
にすることを原則とする。歴史的地区に関しては、現行の都市計画道路はこの点から問題があり、見直しを進める。

この考え方に基づくと次のような交通体系が描かれることになる。このうち、1と2はコミュニティを貫通しないことを原則とする。

1. 佐原市と隣接する都市を結ぶ主要幹線道路（国道など）
2. コミュニティとコミュニティの間を通る都市内幹線路（外周路、リングロード）
3. 外周路からコミュニティの内部にサービスする主要分散路
4. 街区単位の実施を行う地区分散路

これに歩行者優先の街路が加わる。

この方針の詳しい検討は交通に関する「6：交通、自動車、道路」でまとめて行う。



□方針4：「町並み委員会」

歴史的地区の町づくりについて住民が自主的に運営する「町並み委員会」を設ける。

地区協議会または「町並み委員会」は別の方針で述べる「町並みルール」を運用するほか、歴史的地区の町づくりに関するさまざま意見交換の場として機能する。

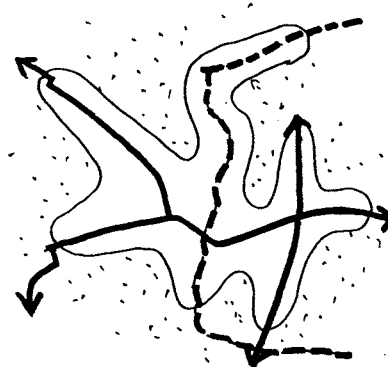
→「9：事業と実行」

■目的2

歴史的地区（および各コミュニティ）からは常に容易に周辺の自然へ到達できるようにする。そのために土地利用規制により市街地をコンパクトに保つ。

□方針1：「グリーン・ベルトとグリーン・コリドール」

1. 市街地の拡大を抑え、周りにグリーンベルトを確保する。2. それら周辺自然と直接つながり、市街地へ貫入する緑地（楔型緑地、グリーン・コリドール；緑の回廊）を確保する。



歴史的市街地（に限らずどの市街地も）から周辺の緑地（農地を含む）へ歩いて容易に到達できるように、市街地の周辺にグリーン・ベルトを、市街地の中にグリーン・ベルトと連なるグリーン・コリドール（緑の回廊）を確保する。

グリーン・コリドールはコミュニティを画する境界として、あるいはコミュニティの「静けさの構造＝緑の軸」として配置されることが望ましい。歴史的市街地においては、小野川がそのようなグリーン・コリドールのひとつとしてきわめて重要である。

このような仕掛けは佐原の市街地の発展と共に必要になったものである。明治時代までの佐原の市街地を見ると、五本の街道が忠敬橋に集まり、その街道沿いに市街地がヒトデの手のように発達していた。従って、ヒトデの手と手の間は農地であって、逆にいえば市街地に楔型に農地が食い込んでいたのである。このような状態では市街地が

らすぐに農地などの緑地へアクセスすることができ。しかしながら、その後の市街化は、まずこのヒトデの手の間を埋めることから始まった。

また、市街地は町家型の建築で建物が稠密に並べられ、密度の低い市街地がむやみに外延的に拡大することはなかった。市街地は出来る限りコンパクトに維持されていたのである。しかしながら戦後の市街化ではこのようなタガがはずれ、低密度な市街地をやたらに外へ広げることとなった。

こうして自然は市街地から遠のくこととなったが、その防止策もまたこの歴史的な経緯の中に見いだすことができる。すなわち、コンパクトな市街地を維持出来るように、1. グリーンベルトを設定し、2. 既成市街地の再開発（修復型）を進める。そして、3. かつての楔型緑地の代わるものとしてグリーン・コリドールを市街地内に確保する。

このような緑地の確保の基本は、土地利用計画・規制である。佐原では幸いにして市街地の南に広大な風致地区が指定されている。しかし、それ以

外では、市街化調整区域が設定されておらず、農用地地区以外は開発にまったく無防備な状態である。

□方針2：「コンパクト・シティ」

既成市街地のいたずらなドーナツ化と外延的拡大を防止するため、既成市街地の（修復的）再開発をすすめ、グリーンベルト保全との両立をはかる。

この方針は、観光資源保護財団報告書で次のように述べられていた。

▼ドーナツ化と呼ばれる市街地内の空洞化とか、良好な住宅の供給といった課題は、新市街地を造成することによってではなく、市街地内部の環境整備によって対応すること。このようにして、伝統的な市街地の有していたコンパクト性という特質を再獲得し、周辺緑地・空地のいたずらな食いつぶしを防止すること。町並み保存とはそのためのひとつの手法と位置付けられる。」

さらに、既成市街地の再開発は、このような理由からだけでなく、人口が減少し高齢化が進む地区の活性化を進める上で必要である。

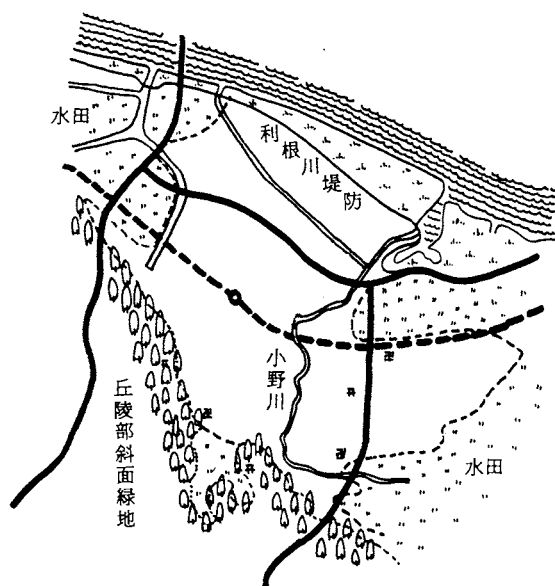
□方針3：「歴史地区から見える斜面林」

歴史地区の各所から見える斜面林の保存に全力をつくす。

歴史的地区からは南と西に丘陵の斜面林が見え、このことが景観上の重要な要素となっている。これら丘陵は風致地区に指定されているが、必ずしも十分な緑地の保全がなされているとは限らないので、今後さらに保全のための手を尽くすよう努力する。

佐原の風致地区については第二期基本計画に次の記述がある（「快適で明るい住みよいまちづくり」「公園緑地の確保」p.58）

▼都市の緑地景観を維持するため、佐原風致地区(244ha)と香取神宮風致地区(357ha)の2地区が指定されています。風致地区は、指定後50年近くが経過、地区内では山砂採取により良好な景観を破壊している場所が見られ、市全体のまちづくりを進める上で大きな障害となっています。今後風致地区の見直しを進めるととも



に、特に良好な景観地は保全とあわせた整備を行う必要があります。

■目的 3

歴史的地区を佐原市民および周辺地域住民の都市生活の中心となる場のひとつとしていく

歴史的地区が単なる文化財的町並みではなく、いきいきとした町並みとして保存されるためには、きちんと都市活動が行われていなければならない。しかし、市街地の広がりを中心から外れつつある歴史的地区は、そのままでは市民の都市生活の中心として活性化していくことが難しい。そこをどうするか。

□方針1：「駅前と歴史地区で佐原の中心核を構成する」

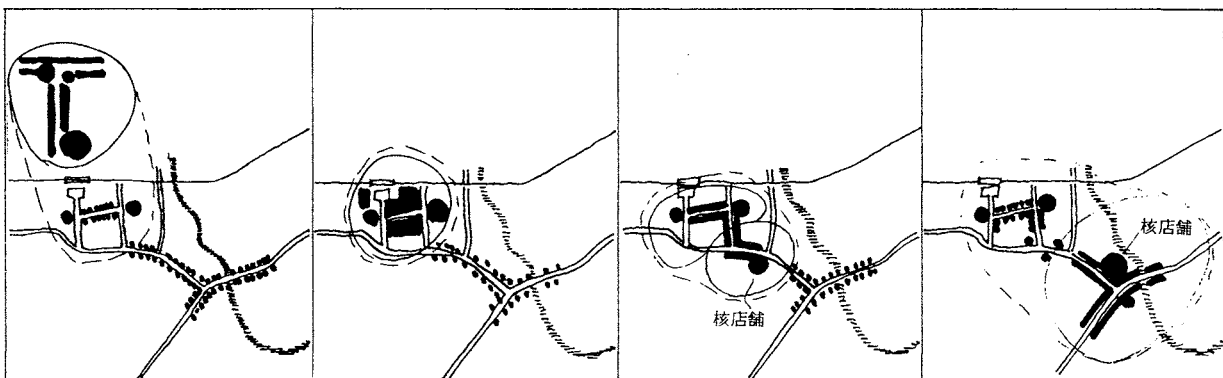
佐原の中心地は駅前を中心とした地区と歴史的地区から構成する。中心地として整備する投資（少なくとも公的なもの）はこれら既成中心地へ集中する。

中心核としての性格を失いつつある歴史的地区に、公的な投資を行い、佐原市民の都市生活の広場として再生する。また、新たに郊外に商業集積を作るなどして中心地を拡散させることは極力避ける。佐原の中心地をどこにするかということについては、1981年の「佐原地域、商業近代化地域

計画調査報告書』において検討された（「第2章：全市商業機能配置計画」「第2節：商業機能配置計画」）。

この報告書では、どこを佐原の中心商業地域にするかという点に関し、1. 駅北中心開発型、2. 駅前中心開発型、3. 駅前～東通り開発型、4. 中央通り中心開発型の4つのパターンを比較検討している。このうち、4の中央通り中心開発型が香取街道および横宿を中心とした商店街を商業整備地区にしていこうというパターンである。さて、四つのパターンそれぞれについて、まず1. 駅北中心開発型については、「道路等の公共施設が整備されているという利点があるものの、既存商業地との一体性にかけ、旧中心と新開発地区との共存が困難である、とし、2. 駅前中心開発型についてもほぼ同様の問題がある、とする。また、4. 中央通り中心開発型については、「駅から中央通りまでは延長1km以上にのぼるため、一体の都心商業地区を形成することは困難である」としている。結局、3. 駅前～東通り中心開発型が都市商業地区形成の上では一番問題が少ない案であるといえる」と結論を出している。ただしこの案についても少なくとも「1. 都市商業地区における道路の整備、2. 東通り地区の商業施設の整備、核店舗の整備」の二つが必要としている。

1. 駅北中心開発型 2. 駅前中心開発型 3. 駅前～東通り中心開発型 4. 中央通り中心開発型



●図 「佐原地域、商業近代化地域計画調査報告書」における商業機能配置の検討

この、駅前～東通り開発型のもとで、歴史的地区については、中央・横宿は「これまでの店舗の集積をいかし各個店ごとの魅力を高め固定客を確保する方向で整備をはかることが望ましい。そのためには、道路を拡幅して安心して歩ける街とする」として「中間商業ゾーン」と位置付け、本宿地区については、「近接地区の消費者を対象とする近隣商店街としての性格を明確化すべきである。そのためには最寄り品業種の充実をはかり、長く分散している店舗の集約化により店舗密度を高める、また道路拡幅、歩道整備の必要がある」として「近隣商業ゾーン」と位置付けている。

これはすでに10年以上前の検討であった。最近ではどのような検討が行われているだろうか。『佐原市都市マスタープラン報告書』（1991）を見てみよう。

「将来都市構造の考え方」において、「A 中心核：J R佐原駅周辺地区を中心核として集中整備を行い、機能強化をはかる。Bサブ核：J R大戸駅周辺をサブ核として近隣型商業の育成をはかり地域拠点として基盤整備を行う」としている。また、「佐原市の将来都市構造」において、「骨格的土地利用、商業・業務系、中心商業地」として、「J R佐原駅の駅前商業地区は、佐原市および北総地帯の中心商業地と位置づけ市街地再開発事業等により土地利用更新と商業機能強化をはかる。佐原駅北口は、地区計画等により敷地・建築物の共同化・高度化を進めるとともに一部南口商業地を補完する新規商業の立地をはかり南口と一体として中心商業地を形成する。」とする。

このマスタープランでは歴史的地区はもはや中心地区としては扱われていない。歴史的地区は「その他、都市機能・景観、歴史的町並みゾーン」と分類され、「香取街道・小野川沿いの歴史的建造物の集積する市街地は、小野川の修景整備等にあわせ歴史的建造物・町並み保存に関する法制度の導入について検討をはかりながら整備を行う。」とされている。

このマスタープランにおいて、佐原の中心核はますます駅へ引き寄せられたようである。このこと

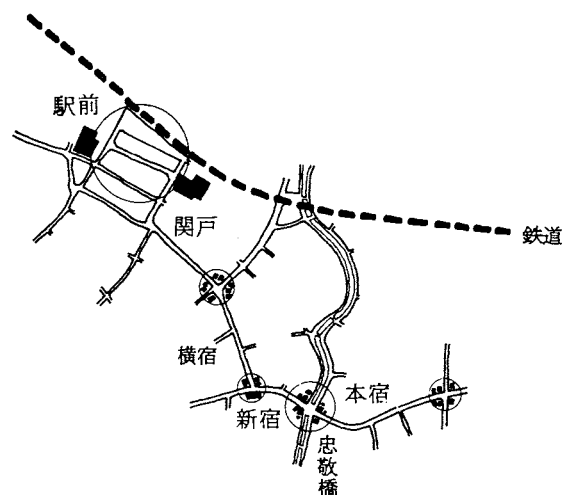
は、北口地区の発展と無関係ではないだろう。しかし、これらの見解には全面的に賛成とはいえない。第一に、歴史的街区は今後、佐原商圈を超えて集客力を持つだろう（あるいはもたせねばならぬ）。第2に、狭い意味商業集積としては駅前が中心になるだろうが、広い意味で市民の都市生活の場ということを考えたとき、歴史的地区はまたとない市民の広場になると考えられる。特に文化的活動や落ち着きを求めるときにである（そのような要求に応える施設の公共投資を誘導すべきである）。それはまた、駅前の近代的商店街に奥行きと広がりを持たせるであろう。両者は限られた顧客を奪い合う関係でなく、顧客の幅を広げ相互に補完し合う関係である。

駅前と歴史的地区とは一体の中心核と考えられるべきである。しかし、それらは一様であってはならない。そこで次の方針が導かれる。

□方針2：「オールド&ニュー」

歴史地区は駅前中心地と一体になるには距離が離れている。両者が連携するよう、駅前と歴史地区にはそれぞれ対照的かつ明確なアイデンティティをもたせる。

距離の離れた歴史地区と駅前中心地区が双方並び立つためには、両者が対照的かつ明確なアイデンティティを持たなければならない。その対照はいうまでもない。近代的な駅前地区に対し、伝統的



な歴史的地区、活発で賑やかな駅前地区に対し、落ち着いた歴史的地区、アミューズメントの駅前地区に対し、文化の香りが溢れる歴史的地区、というぐあいだ。

このようなアイデンティティが形作られるよう、特に公共投資のあり方に注意する。

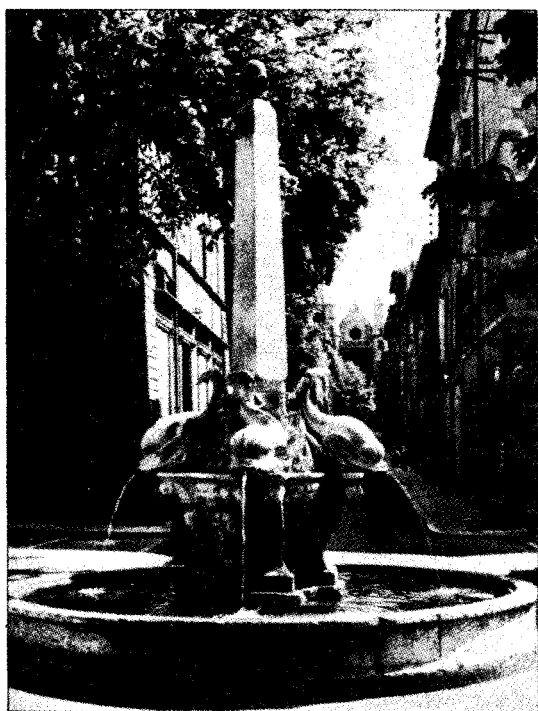
□方針3：「中心地区を貫くプロムナード」

駅前中心地と歴史地区の間の約700mをプロムナードとして整備し、駅前中心地と歴史的地区の結合を図る。

〔駅前―東通り―横宿―香取街道〕の通りを佐原中心地区を貫く軸として誰が見ても（外来者を含む）明らかな存在に仕立て上げなければならない。また、それと平行する銀座商店街の通りについても同様の配慮をする。

具体的には次のような手だてを講じる。

1. 歩行者に快適な街路空間とする。
2. 舗装、ストリートファニチャを工夫してデザインに一貫性を持たせる（統一することがよいとは限らない）。



3. デザインのレベルが高く、わかりやすいサイン、案内板を整備する。
4. 200～300mおきに人々の活動の焦点となるような場所を設ける。→「人々の集まる広場」
5. 道を進行するとき、次々と興味を引く景観が現われるようにする。→「シークエンス」

□方針4：「人々の集まる広場」

駅前から香取街道へ至る通り沿いの三叉路を人々の集まる広場とする。かつ、プロムナードを進行するときの視線の目標となるように重点的に修景を施す。

→「アイ・ストップ」

具体的には、周辺の建物を広場を生み出すように誘導する。人の集まる施設を設ける。歩道など歩行者空間を工夫する。ロータリーを設け中央にオブジェを置く、舗装やストリートファニチャを工夫する、などが考えられる。なお、このような広場は、祭りのぶんまわしの場所であり、そのことを考慮したデザインとする。

□方針5：「磁石としての核施設」

歴史地区に駅前中心に対抗しうる磁石となる施設（魅力のある文化的施設）を導入する。

歴史地区としてのアイデンティティを高めるという観点からその施設は純粋な商業施設というよりも文化的色彩の濃い施設であるべきと考えられる。しかし、静的な純粋な文化的施設であっては効果がない（それでは、人を集めるという意味で効果がないだけでなく、多分文化施設としても失敗である）。この施設には次のような条件が課せられるべきであろう。

1. 市民を巻き込んだ日常活動（イベント）が活発な施設
2. テマパーク並みの魅力的でわかりやすい企画と展示
3. エコ・ミュージアムである歴史的地区の拠点施設としての役割、
4. ミュージアム・ショップの充実
5. 商品、企画などでの地元商店街との連携

6. 町並みと呼応し合う魅力的なしかし落ち着いたデザインの建物

3 について更に補足すれば、この施設は；

1. エコ・ミュージアムである歴史的地区に張り巡らされたトレイルの出発点および目標となる施設である。
2. 点在する「ミニ博物館」の親博物館的機能を有する
3. 歴史的地区の町づくり・町並み保存センター（ヘリテージ・センター）の役割を担う。

歴史的地区に作られる施設としては、すでに博物館の構想がある。第二期基本計画の「文化財の保護」の項に「博物館の建設」として次のように述べられている。

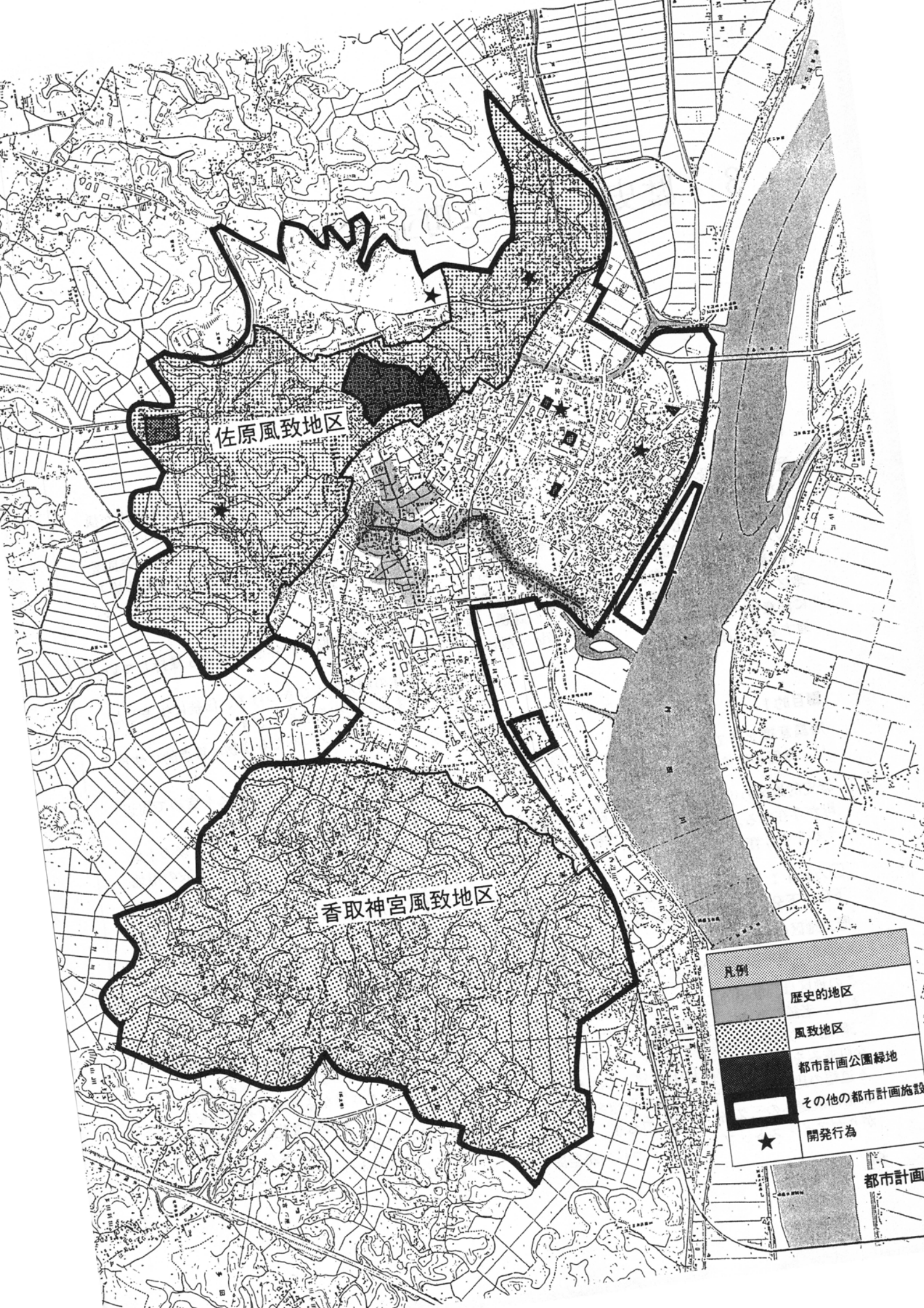
▼郷土の偉人である伊能忠敬の業績を広く一般に公開し「忠敬・地図」を科学的・学術的に研究する施設として博物館を建設し、大利根博物館、水郷佐原山車会館との博物館のネットワーク化を図ります。

この構想を、ここに述べた方針に合うように検討を続けよう。

□方針6：「中心核へのアクセス改善」

これら中心地区を含む佐原の既成市街地は必ずしも自動車によるアクセスが容易ではない。これを改善する。

→「中心核への導入路」



佐原風致地区

香取神宮風致地区

凡例	
	歴史的地区
	風致地区
	都市計画公園緑地
	その他の都市計画施設
	開発行為
都市計画	

3：歴史的地区と町並み

はじめに

歴史地区は最小の社会単位である町＝近隣単位からなりたっている。この町の性格が守られることが町並みを活性化する上できわめて重要である。この章の地区別の記述については、29頁からの「町並みの課題」を参照されたい。なお、ここで地区ごとにたてる方針では、地区固有の課題、特に注意すべき課題に限定し、歴史的街区一般に共通する項目は特にあげない。

■目的1

帰属意識を持てるような近隣＝町の形成をはかり、地区の性格を守り育てる。

歴史的地区の中にはさまざまな性格の近隣地区＝町が存在する。それぞれの町の性格を見だし、それを守り育てる方針をたてる。

□方針1：「香取街道沿い地区（忠敬橋周辺）；下宿、下分、新橋本、本橋元など」

歴史地区の中核として、それにふさわしい町並みの形成と商業のリノベーションを行う。

この地区は、歴史的にもっとも中心的な商店街であり、老舗が集まる。香取街道を軸に、切妻平入二階建ての町家が隣接して道の両側に並び、緊密な町並みをなしている。D/H（建物の高さに対する道幅の比）も小さい。本宿は三菱館あたりで、新宿は横宿への三叉路で曲がっており、これら曲がりがアイ・ストップとなってさらに街路空間の

一体性を強めている。このような中を小野川が横切り、そこだけ開放的な雰囲気となっている。この対照がドラマチックである。橋元のもと奈良屋あとはスーパーマーケットの建物のまま駐車場として使われており、町並みの連続性を崩している。そこで；

1. この街路空間の一体感を今後も維持していく。
2. 広域の観光客もひきつける、伝統に根差した特色ある商店街形成をめざす。
3. アイ・ストップにあたる建物は重点的に修景を行う。
4. 忠敬橋周辺は石橋への架け替えを含めて周辺の整備を行う。
5. 新橋本駐車場の敷地については、背後の土地とあわせて、町づくりにふさわしい施設の用地として活用されるようつとめる。

□方針2：「小野川沿い地区（忠敬橋周辺）；新橋本、本橋元など」

重点的な整備地区として、伝統的建造物を確実に守り、必要な施設を設け、小野川と一体になった環境を整備していく。

上流側には伊能忠敬旧宅、伊能本家、五軒長屋、さらに与倉屋倉庫と沼田製麺の倉庫へつながり、町家が並ぶ町並みとは異なる独特の雰囲気を持っている。下流側には、県有形文化財に指定されている油惣の建物があるが、残念ながら、両角の建物を始め多くは建て替わっており。雰囲気は壊れ

■目的 1

帰属意識を持てるような近隣＝町の形成をはかり、地区の性格を守り育てる。

□方針 1：「香取街道沿い地区（忠敬橋周辺）；下宿、下分、新橋本、本橋元など」

歴史地区の中核として、それにふさわしい町並みの形成と商業のリノベーションを行う。

□方針 2：「小野川沿い地区（忠敬橋周辺）；下分、新橋本など」

重点的な整備地区として、伝統的建造物を確実に守り、必要な施設を設け、小野川と一体になった環境を整備していく。

□方針 3：「香取街道沿い地区（周辺、東）；中宿、上宿など」

まっすぐで比較的幅広の道をいかして街路空間の充実をはかり、醸造家や大規模土蔵を核とした商業活性化を進めるとともに、住宅地としての整備もはかる。

□方針 4：「香取街道沿い地区（周辺、西）；上仲町、下仲町など」

店舗と住宅、そして伝統的建造物と新しい建物の調和を図り、街路を整備して八坂神社・山車会館や職人町、浄国寺、大星醤油へ至るルートして魅力を高める。

□方針 5「小野川沿い地区（中

流部）；新上川岸、本町など」

小野川をもっと身近なものとなるように改善を進め、川と一体になった町並み形成を図る。歩行者を優先する住宅、店舗が共存し混じりあった雰囲気町の町並みとする。

□方針 6「小野川沿い地区（下流部）；下川岸など」

埋め立てた港跡に親水公園を建設し、ここを核に川と一体になった町並み形成を図る。

□方針 7「下新町地区」

静かな大店の町という性格を守る。中央部にできた空地については、将来は背後の土地とあわせて町づくりに有効な活用を図るが、当面町並みの連続を壊さないよう、修景を図る。

□方針 8：「職人町地区；田宿、寺宿など」

職住が一体となった職人町の雰囲気を守り、住環境を改善する。

■目的 2

町の社会生活を支える空間を確保する。具体的には街路を生活空間として確保、充実、維持する。

□方針 1：「町界を明示する」

各近隣＝町は帰属感が持てるような空間構成とする。そのために町と町の間境界部分を工夫する。

□方針 2：「社会生活を支える

場としての街路」

街路空間を町の生活の場として自動車からとりもどす。

□方針 3：「祭りの舞台」

祭礼の時など、ハレの場を演出する空間を整備する。

□方針 4：「町内ごとのやしろ」

町内のやしろなど、人々と場所の結び付きを保障する空間を大切にする。

□方針 5：「山車庫」

山車庫を、町内のひとつのシンボルとして整備していく。

■目的 3

生き生きとした地域社会を維持する

□方針 1：「バランスのとれた年齢構造」

高齢化に対応した施策を進めるとともに、若い家族が進んで生活するような町へ改造を進める。

□方針 2：「街区内部に住宅整備」

歴史的地区の街区内部で住宅供給を主眼とした修復型再開発を行う。

□方針 3「すばやい空地・空家の活用」：

町並みにおける空地・空き家・空き店を素早く活用して、町並みの連続を保つ。

がちである。

1. これ以上伝統的建物が失われないよう最大限の努力を行う。
2. 忠敬橋の石橋化、歩道橋の撤去、公衆便所の建て替えを含め、橋詰の整備を行う。周辺の建物についても地権者の協力を得て重点的に修景を進める。

□方針3：「香取街道沿い地区（周辺、東）；中宿、上宿など」

まっすぐで比較的幅広の道をいかして街路空間の充実をはかり、醸造家や大規模土蔵を核とした商業活性化を進めるとともに、住宅地としての整備もはかる。

ほとんどの道が曲がりくねっている佐原の旧市街地の中で、市が開かれたこの地区だけはまっすぐな道であることが最大の特徴である。建物は寄棟妻入が主体となるが減少が激しい。西の方には、住宅、（もと）農家も混在する。建物の間隔、道幅、そしてD/Hが大きくなり、全体としてのんびりした感じである。しかし、西のつきあたり正面には法界寺がアイ・ストップとして構えており、地区としての一体性は感じられる。今も活動が続ける醸造家が二軒あり、この地区を特徴づけている。また、使われていない大規模土蔵も残る。

1. 醸造家を見学できるようにし、商業活性化の核としていく。
2. 同様に使われていない大規模土蔵や土地を活かす。
3. 比較的広い道路幅をいかし、歩道、街路樹等の整備を進める。市庭分後退し前庭のある建物については、その前庭を歩行者空間としていかすように協力を求める。
4. 住宅地としての整備を積極的に進める。

□方針4：「香取街道沿い地区（周辺、西）；上仲町、下仲町など」

店舗と住宅、そして伝統的建造物と新しい建物の調和を図り、街路を整備して八坂神社・山車会館や職人町、浄国寺、大星醤油へ至るルートとして魅

力を高める。

八坂神社を中心とする地区で、建物は寄棟妻入が主流であるが、伝統的建造物の数は少なくなってきた。三菱銀行から山村会館までは率直に言って印象の乏しい町並みである。八坂神社には山車会館が建設されたが入館者数は期待ほど伸びていない。忠敬記念館には3～4万人の入館者があるのに対し、その半分以下である。また、後述の職人町地区への入口となる。このように活性化の種は多いのだが・・・

1. （これはすべての地区の課題であるが、ここでは特に）店舗と住宅（仕舞多屋）の共存を図る。住宅が町並みを途切れさせないように、店舗が住宅の環境を犯さないように。
2. 伝統的建物と新しい建物の共存についても同様の配慮を要する。
3. 三菱銀行からさらに先へ行く気をおこさせる工夫をする。そのために、街路、アイストップ、サイン等の整備を進める。

□方針5「小野川沿い地区（中流部）；新上川岸、本町など」

小野川をもっと身近なものとなるように改善を進め、川と一体になった町並み形成を図る。歩行者を優先する住宅、店舗が共存し混じりあった雰囲気町の町並みとする。

この地区の最大の特徴は小野川である。だしによって川と町並みとが密接な関係を持っていたが、河川改修にともないその関係は失われつつある。小野川が曲がりくねっており、それが景観に変化をもたらしている。建物は切妻平入二階建てと寄棟妻入とが適度に入り交じるが、かつて問屋だった建物が庇下を開放し、川と一体の構造となっていたことが特徴となっている。

1. だしで結ばれていた小野川と市民生活の連続の復活を図る。
2. 建築では住宅も含め川に開放的であった問屋の構造を受け継ぐ。
3. 小野川沿いは歩行者主体の散策路として整備する。

4. 住宅、小売業、問屋が共存する町とする。

□方針6「小野川沿い地区（下流部）；下川岸、本川岸の一部、舟戸など」

埋め立てた港跡に小野川とつながった親水公園を建設し、ここを核に川と一体になった町並み形成を図る。

小野川の川幅が広がり、寄棟妻入形式の低い家並みが続く。空が大きく、ゆったりとした景観である。しかし、川岸に緑は乏しい。現在はあまり小売店はなく、問屋と住宅が混在する。かつての醸造家や米問屋の大規模な建築群が複数存在する。これらはかつては、小野川のだしと一体になった建物であった。また、川魚の問屋が比較的多いことも特徴。下川岸にあった港は埋め立てられたが、かつての入船橋周辺は公園用地として確保されている。整備が待たれている。

1. 入船公園（仮称）を小野川と一体になった公園として整備し、駅北口に近い立地条件をいかしてこの地区の核的な役割を持たせる。たとえば、船の発着場を兼ねるようにする。

→「親水公園」

2. 醸造家や米問屋の大規模建築を他地区のそれ



らとあわせて利活用する。

3. 小野川べりの散策路化をはかる。

□方針7「下新町地区」

静かな大店の町という性格を守る。中央部にできた空地については、将来は背後の土地とあわせて町づくりに有効な活用を図るが、当面町並みの連続を壊さないよう、修景を図る。

香取街道から直角にのびる200mほどの通りの両側に形成された町である。表通りとは横町の関係になるが、いわゆる横丁というイメージとは反対の、比較的広く真っ直ぐの通りで、両側には間口の大きな建物が並ぶ。香取街道沿い、黒壁の清宮家から最奥の格子が印象的な与倉屋まで規模の大きな住宅あるいは店が並ぶ。邸宅と町家が混在し、落ち着いた雰囲気のある町である。ただし、中央部に大きな空地（中央駐車場）とセットバックした建物があり、雰囲気が壊されている。

1. 使われていない土蔵、店舗の再利用を図る。
2. 中央部にできた空地については、背後の土地とあわせて整備をはかる。なお、とりあえずの措置としては塀などで修景を行う。

□方針8：「職人町地区；田宿、寺宿など」

職住が一体となった職人町の雰囲気を守り、住環境を改善する。

田宿はあまり広くない道の両側に職人の仕事場兼住宅が並んでいた。横町的性格の町である。伝統的な建物の形式は寄せ棟妻入が主であった。寺宿はバイパスができるまでは南北の幹線的道路で道幅はある程度広いが、やはり職人が多く居住し横町的な性格が強かった。しかし、南の方には、浄国寺やダイボシ醤油など大規模な敷地がある。

1. 工房の開放、あるいはミニ博物館の開設を働きかけ、必要な助成を行う。
2. ダイボシ醤油土蔵を他地区の大規模土蔵等とあわせて利活用し、この地区の核的な施設とすると共に、その保存をはかる。

■目的2

町の社会生活を支える空間を確保する。具体的には街路を生活空間として確保、充実、維持する。

町内の社会生活の中心は従来もそして現在も街路である。しかしその生活空間としての性格は自動車に奪われがちだ。この街路空間を生活空間として確保、充実、維持する。

街路空間のあり方に関しては、「6. 交通、とくに自動車」で詳しくまとめる。

□方針1：「町界を明示する」

各近隣＝町は帰属感が持てるような空間構成とする。そのために町と町の間境界部分を工夫する。

この方針は、「2. 佐原市域における歴史地区」「目的1、方針2、コミュニティの境界」でたてた方針の町内版である。コミュニティの境界ほど大がかりに考える必要はないが、同様に第三者にもわかる程度に町界を明示する。いわば番所の復活であるが、もちろん外敵の侵入を防ぐために閉鎖的な領域を作ることが目的ではない。あくまでも自らの近隣単位を空間的、視覚的に明示することでアイデンティファイすることが目的である。

具体的には；

1. そこが境界であることを明示するような修景を行う。たとえばゲートをつける
2. 町名を表示する。
3. 町界をなす交差点を広場化する。その広場にアイストップとなるオベリスクを置く。

→「人々の集まる広場」

ただし、デザインは控え目に。歴史的環境と調和するように。現在でも街路灯が町内ごとにデザインを競っているが、デザインはもっとレベルを高く！

□方針2：「社会生活を支える場としての街路」
街路空間を町の生活の場として自動車からとりもどす。

歴史的な街区の構成では、街路が町の主要な骨格、いわば背骨である。街路こそが町のほとんどすべての社会生活を支え、その中心となる場所であった。現在、この空間へは自動車が侵入し、その本来の役割が果たしにくくなっている。つまり各町には社会生活の場が失われつつある。このような街路空間を町の生活の場として自動車からとりもどす。佐原市全体で通過交通が入りにくい街路体系を組み立て、一方通行化や歩道の整備を行う。

→「6. 交通、とくに自動車」

□方針3：「祭りの舞台」

祭礼の時など、ハレの場を演出する空間を整備する。

たとえば、山車の「ぶんまわし」を行う交差点、町内の山車を止めておくところ、山車庫周辺などを祭りのことを考慮して整備する。

□方針4：「町内ごとのやしろ」

町内のやしろなど、人々とその場所の結び付きを保障する空間を大切にする。

佐原の歴史的地区には、各町内にはほぼひとつの割合で小さな祠が点在している。大部分は稲荷で、かつて遠くまで出かけて勧請してきたものが多い。運営や管理は町内に結成された稲荷講があった。しかし、この稲荷講も最近では不活発。祠もなんとなく埋もれているものが増えた。

このような空間が特定の宗教や価値観と結び付くと変なことになる。しかし、素朴に場所との結び付きを保障する「聖なる空間」はもっと大切にされてよい。

□方針5：「山車庫（だしぐら）」

山車庫を、町内のひとつのシンボルとして整備していく。

祭りは町内というコミュニティの存在を確認するイベントである。行事や仕事も何かにつけこの祭りを軸に展開する。そしてしばしば皆が集まるのが山車庫のまわりだ。

■目的 3

生き生きとした地域社会を維持する。

いろいろ言っても地域社会の基本は住み手である。佐原市全体の人口が微増している中で、歴史的地区ではここ20年ほど一貫して人口が減少し続けている。人口の停滞や減少は必然的に人口の高齢化を招く。高齢化に対応すると共に、こうした傾向に歯止めをかけ、生き生きとした地域社会を再生、維持しなければならない。

□方針 1：「バランスのとれた年齢構造」

高齢化に対応した施策を進めるとともに、若い家族が進んで生活するような町へ改造を進める。

いきいきとした地域社会の基本は、まずその人口がバランスのとれた年齢構造を持っていることである。佐原の歴史的地区では全国平均を上回る高齢化が進行している。このような高齢化に対応した施策を進めるとともに、若い家族が進んで生活するような町へ改造を進める。

□方針 2：「街区内部に住宅整備」

歴史的地区の街区内部で住宅供給を主眼とした修復型再開発を行う。

歴史的地区の建物の敷地は奥行きが深い。その奥の方は有効に活用されているとは限らない。この

部分（つまりは街区のあんこ部分）を単独で、あるいは敷地を共同化して、そこに住宅を整備する。

□方針 3：「すばやい空地・空家の活用」

町並みにおける空地・空き家・空き店を素早く活用して、町並みの連続を保つ。

歯の抜けたような空地・空き家・空き店は、コミュニティ衰退のいわばシンボルである。もちろん、商店街にとっても生活環境からもマイナスである。このような空地は町並みにふさわしい建物で素早く埋め、空き家、空き店と共に、町並みにふさわしい利用を進める。不動産の所有関係からこのようなことが合理的に進むとは限らないが、その隘路を乗り越えるための仕組みや方法を考える。



●地区別の人口推移（次ページに町内別人口推移）

	1975	1983	1991	1983/1975	1991/1975
総計	14,175	14,303	14,529	100.9	102.5
香取地区	1,212	1,368	1,465	112.9	120.9
香西地区	971	1,121	1,302	115.4	134.1
東大戸地区	1,000	1,242	1,353	124.2	135.3
津宮地区	526	605	648	115.0	123.2
大倉地区	491	597	625	121.6	127.3
新島地区	832	883	918	106.1	110.3
瑞穂地区	413	475	707	115.0	171.2
新宿地区（計）	6,288	5,802	5,420	92.3	86.2
本宿地区（計）	2,442	2,210	2,091	90.5	85.6

●表 町内別人口の推移

	1975	1983	1991	1983/1975	1991/1975
●新宿歴史的地区内訳					
新橋本	34	32	26	94.1	76.5
下分	31	28	25	90.3	80.6
下宿	28	22	23	78.6	82.1
中宿	42	30	23	71.4	54.8
上仲宿	68	59	57	86.8	83.8
上宿第1	31	27	23	87.1	74.2
上宿第2	77	62	58	80.5	75.3
(新宿香取街道沿い計)	311	260	235	83.6	75.6
若松町	16	12	11	75.0	68.8
上新町	63	67	67	106.3	106.3
下新町	72	62	48	86.1	66.7
(新町地区計)	135	129	115	95.6	85.2
南横宿	28	27	27	96.4	96.4
北横宿第1	38	34	30	89.5	78.9
北横宿第2	50	40	35	80.0	70.0
(横宿計)	116	101	92	87.1	79.3
新上川岸	58	50	45	86.2	77.6
仲川岸第1	36	31	31	86.1	86.1
(新宿小野川沿い上流計)	94	81	76	86.2	80.9
下川岸第1	117	118	112	100.9	95.7
下川岸第2	74	65	69	87.8	93.2
下川岸第3	63	76	92	120.6	146.0
下川岸第4	233	205	189	88.0	81.1
(下川岸計)	487	464	462	95.3	94.9
●本宿歴史的地区内訳					
本橋元	23	19	21	82.6	91.3
上仲町	57	51	48	89.5	84.2
下仲町	40	37	32	92.5	80.0
八日市場上町	20	21	19	105.0	95.0
(本宿香取街道沿い計)	140	128	120	91.4	85.7
田宿第1	38	44	41	115.8	107.9
田宿第2	63	60	57	95.2	90.5
寺宿第1	92	98	53	106.5	57.6
寺宿第2	50	52	44	104.0	88.0
寺宿第3	24	27	25	112.5	104.2
寺宿第4	26	28	18	107.7	69.2
(田宿、寺宿計)	293	309	238	105.5	81.2
本町	34	30	27	88.2	79.4
本川岸第1	94	82	87	87.2	92.6
(本宿小野川沿い上流計)	128	112	114	87.5	89.1
本川岸第2	93	89	89	95.7	95.7
舟戸第1	67	73	70	109.0	104.5
舟戸第2	51	44	48	86.3	94.1
(本宿小野川下流計)	211	206	207	97.6	98.1

4：賑わいの構造

はじめに

商店街の活性化を考えると、デパートやショッピングセンターから学ぶことは多い。もちろん、商店街には、デパートやショッピングセンターとは本質的に異なる点があり、それを活かして、活性化を図ることは重要である。

にもかかわらず、デパートやショッピングセンターから学ぶことは多い。1. 快適な空間、2. 魅力的な店舗と店舗構成、3. シャワー効果をもたらす核施設（最近では文化的な施設が多い）、4. 接近のしやすさ、5. 統一的なアイデンティティ、ブランドイメージがあること、6. 業種や売場の構成に細心の配慮が払われていること（いわゆるレイアウトゾーニングやテナントミックスが行われている）などの6点である。商店街においてもこれらを目的にすえる必要がある。なお、4については自動車交通についてまとめた別のレベルで扱う。

ところで、これらの課題は、単に商業施設として

の魅力を高める手段でない。生活空間としての都市の魅力を高める手段と大きく重なりあっている。商業空間としての魅力を高めることは、町の魅力を高めることにほかならないということは強調してしすぎることはない。

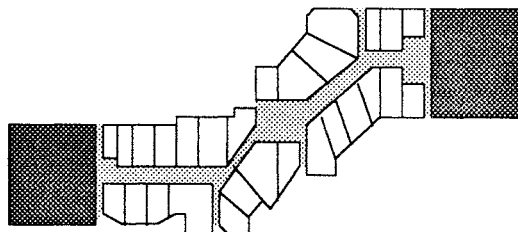
■目的1

買い物が魅力を感じ、快適に時間を過ごせる空間構造を整える。

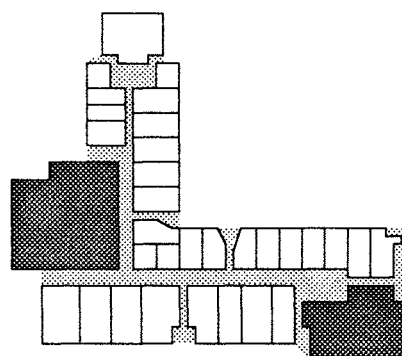
□方針1：「中心地区を貫くプロムナード」（再）

駅前中心地と歴史地区の間の約700mをプロムナードとして整備し、駅前中心地と歴史的地区の結合を図る。

「駅前―東通り―横宿―香取街道」の通りを佐原中心地区を貫く軸として誰が見ても（外来者を含む）明らかな存在に仕立て上げる。また、それと



●図 ショッピングセンターの一般的な形



■目的 1

買い物客が魅力を感じ、快適に時間を過ごせる空間構造を整える。

□方針 1：「中心地区を貫くプロムナード」（再）

駅前中心地と歴史地区の間の約700mをプロムナードとして整備し、駅前中心地と歴史的地区の結合を図る。

□方針 2：「人々の集まる広場」（再）

駅前から香取街道へ至る通り沿いの三叉路を人々の集まる広場となるよう、さまざまな手段を講ずる。かつ、プロムナードを進行するときの視線の目標となるように重点的に修景を施す。

□方針 3：「モール」

プロムナードは、自動車から歩行者を守ると同時に、電柱の地中化、路面、町並み、サイン、ストリートファニチャ等の整備をすすめ、快適・楽しい都市環境を演出する。

□方針 4：「シークエンス（景観の展開）」

プロムナードは、自然に前へ進みたくなるよう、景観が次々と展開するよう、視線のポイントに注意して修景を行う。

□方針 5：「ポケットパーク」

適切な位置にポケットパークを設ける。ポケットパークは町並みを途切れさせないように、また

大きすぎないように注意する。

■目的 2

各商店街ごとに特色を出す。

□方針 1：「レイアウトゾーニング」

各商店街のアイデンティティをしっかりとつくり、それぞれの特徴が有機的につながって全体として魅力をつくりだすようにする。

□方針 2：「テナントミックス」

さまざまな販促活動とともに、空き地・空き店舗の活用により、不足業種の導入やミニ博物館等の整備を進める。

■目的 3

個々の商店の商業活動を魅力的なものにし、高める。

□方針 1：「マーチャンダイジング」

時代の動きを的確に掴み、かつ歴史的町並みにふさわしい商店の品揃え、店作りを行う。

□方針 2：「伝統的建造物の空間構成をいかした店舗空間」

伝統的建造物の空間構成をいかした店舗空間とする。

■目的 4

消費者をひきつける磁石となる核施設をつくる。

□方針 1：「磁石としての核施設」（再）

歴史地区に駅前中心に対抗する磁石となる施設（魅力のある文化的施設）を導入する。

□方針 2：「真面目で楽しい博物館」

歴史的地区に設ける施設は真面目で楽しい施設としよう。

□方針 3：「ミュージアム＆ショップ」

核になる博物館ではミュージアム・ショップを充実する。商店街との連携、新商品の開発も積極的に取り組む。

平行する銀座商店街の通りについても同様の配慮をする。

□方針2：「人々の集まる広場」（再）

駅前から香取街道へ至る通り沿いの三叉路を人々の集まる広場となるよう、さまざまな手段を講ずる。かつ、プロムナードを進行するときの視線の目標となるように重点的に修景を施す。

辻、橋などを手懸りに街角を設ける。そして、その街角にはミニ核施設が附属するようにして、そこがプロムナードにアクセントをあたえ、ドラマを生みだすようにする。

□方針3：「モール」

プロムナードは、自動車から歩行者を守ると同時に、電柱の地中化、路面、町並み、サイン、ストリートファニチャ等の整備をすすめ、快適・楽しい都市環境を演出する。

核地区、核施設、街角を結び、商店街のプロムナード化を進める。自動車から歩行者を守ると同時に、電柱の地中化、路面、町並み、サイン、ストリートファニチャ等の整備をすすめ、快適・楽しい都市環境を演出する。特に、駅と歴史的な中心地区の間は、その間を人びとが自然に歩きたくなるような魅力を増すような整備を進める。

1. 歩き易い回遊性のある道をつくる。
2. 辻には賑わいの演出を。
3. 川と道の交わる場所には親水空間を。
4. 自動車と人の分離

□方針4：「シーケンス（景観の展開）」

プロムナードは、自然に前へ進みたくなるよう、景観が次々と展開するよう、視線のポイントに注意して修景を行う。

佐原の町並みのひとつの特徴は、街路がカーブし



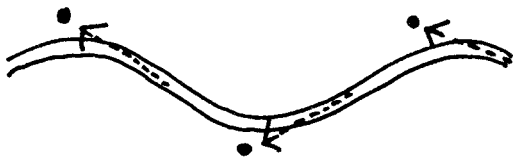
●図 モールのイメージスケッチ

ており、道を歩くにつれ、街路景観が次々に展開していくことである。街道だけでなく、小野川も同様である。小野川べりを歩く楽しみはまさにこの点にある。

人は歩くときに、先に目標を決めて定める。その目標には、自分の見える到達可能な範囲で視線を遮ったり、目に止まりやすいものをあてる。道をすすむにつれ、その目標を達成しながら、さらに次の目標を見いだしていく。このプロセスが継続していけば（シークエンスが素晴らしければ）道を歩くことに退屈や疲労を覚えることはない。逆にまっすぐな道で遠くにしか目標が見いだせない場合には、なかなか目標を達成することができず疲れることになる。

つまり、プロムナードには、シークエンスを演出するそのような目標物が必要となるのである。

→「アイ・ストップ」



□方針5：「ポケットパーク」

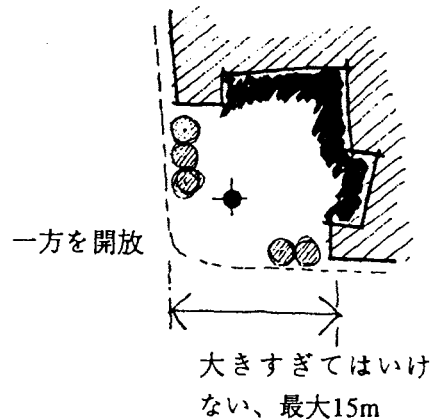
適切な位置にポケットパークを設ける。ポケットパークは町並みを途切れさせないよう、また大きすぎないように注意する。

ポケットパークはいわば町中の居間である。しかし、ただの空地では本当のポケットパークとしての役をなさない。それには以下の条件がある。

1. 規模はなるべく小さくする。
2. 縁を小さなポケットで囲む
3. 要となるようなもの（彫刻、樹木など）を置く

なによりも、表通りの町並みでは、[町並みの空き地→ポケットパーク]と短絡しないこと。町並

みはまず建物で利用することを第一に考えるべきである。



■目的2

各商店街ごとに特色を出す。

□方針1：「レイアウトゾーニング」

各商店街のアイデンティティをしっかりとつくり、それぞれの特徴が有機的につながって全体として魅力をつくりだすようにする。

ショッピングセンターでは、このような売り場構成の作業をレイアウトゾーニングと呼ぶ。商店街でも同様のことが必要である。

□方針2：「テナントミックス」

さまざまな販促活動とともに、空き地・空き店舗の活用により、不足業種の導入やミニ博物館等の整備を進める。

ショッピングセンターでは、このような売り場の更新をテナントミックスと呼ぶ。商店街でも同様のことが必要である。

たとえば、本宿商店街、忠敬通り商店街は、佐原でも一番古い商店街であり、伝統的建物も多く残っている。また商店街の業種構成も買い回り性の高い衣料品店・生活文化用品が多いが、これらの店はファッションブルというよりも伝統的な日本の地方の暮らしを支える商業といえよう。これ

をもっと特化させ商店街としてのアイデンティティとして展開していく。また、小野川ぞいの問屋街も同様な小売の展開を考えていく。

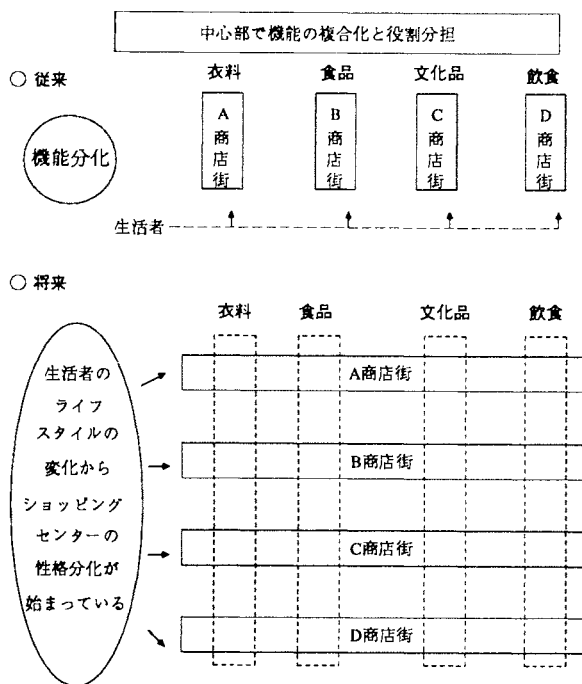
また、同時に中心商店街にはファッショナブルな専門店街も必要である。これは、歴史的地区というよりも、より駅に近い商店街を中心に展開していくのがよいであろう。しかし、クラフト・ギフトなど伝統的商業と雰囲気がおなじものは歴史的地区の商店街にも点在させ、商店街の総合化をはかる。

■目的 3

個々の商店の商業活動を魅力的なものにし、高める。

これは商店街活性化の基本である。

□方針 1：「マーチャンダイジング」



●図 商店街の役割分担ダイアグラム

時代の動きを的確に掴み、かつ歴史的町並みにふさわしい商店の品揃え、店作りを行う。

具体的には以下の二点に注意すべきである。

1. 伝統産業をみなおす

生活水準の向上に伴い、画一的な製品に対する飽き足らなさや、使い捨てによる精神的荒廃への反省として、伝統産品が再びみなおされるようになってきている。佐原の伝統的産品には、醤油、酒、味噌、マニラ製紐、下駄類、雨傘、奈良漬などがある。まちが生き生きとしたものであるためには、これらの伝統産業が地域に根ざしていることが必要である。そのためには、商業活性の視点とともに、地域固有な文化の具象としてとらえ、外に向かって佐原ブランドを打ち出す工夫が必要である。また、伝統産業を守り育てていくためには、優れた技術・技能をもった職人・後継者の育成を考えていかなければならないことも当然であ

・食	のり屋、漬物屋、かまぼこ屋、佃煮屋、味噌屋、珍味屋、豆腐屋、漢方薬など
・住	筆筒屋、骨董品、陶器、漆器、金物、ステンドグラスなど
・手づくり	布小物、漆器、陶器、表装など
・雑	雑貨、和紙屋、香墨文具屋、民芸品、扇子
・飲食	そば、うどん、懷石、甘味処、川魚
・手づくり飲食	だんご、あぶりもち屋、手焼きせんべい、駄菓子など
・ギフト小物 ・ショップ	花屋、スーベニア、キャラクター、輸入雑貨など
・インテリア ・デザイン	インテリア雑貨、クラフト工芸、デザインショップなど
・ナチュラル ・フード	パン、ケーキ(無農薬野菜、川魚なども)
・コミュニ ・ティ施設	ミニ博物館、習いごと教室、ギャラリー、画廊など

る。

2. 佐原ならではのマーチャンドアイジング

今後は、間違いなく商店街の個店には、地域文化についての知識や知恵をもった博物館型のマーチャンドアイジングが必要である。それ故に、経営者には、時代感覚にあふれながらも、地域文化を語る「キュレーター(博物館の学芸員)」のような要素が必要とされる。文化のプロとして、文化のエキスパートであるキュレーター的人的資源が、これからのマーケティングには不可欠なものとなるのである。といって個店経営者は、決して文化人によって担われるものではないが、文化的資質を持った経営者、そしてマーチャンドアイザーが要求されているのである。

地方に行って、その地場産品が商店街で買えないということがよくいわれる。商店主というのはその地方の産業のプロデューサーとしての役割を担っていた時代もあるわけで、そういった点を再度検討するべきである。

ここで必要なのは、地域の歴史や文化にたけたマーチャンドアイザー＝キュレーターが必要だということである。

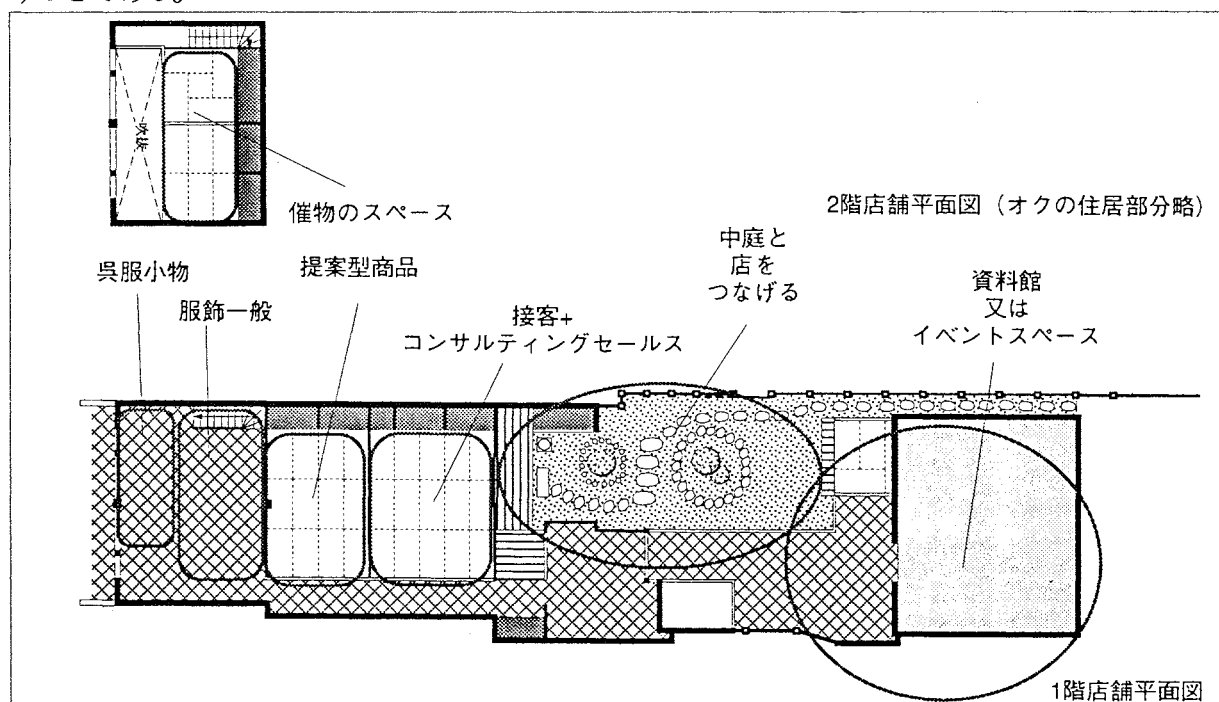
□方針2：「伝統的建造物の空間構成をいかした店舗空間」

伝統的建造物の空間構成をいかした店舗空間とする。

新しい建物であっても、街路から中庭まで約15メートル分については、出来るかぎり伝統的空間構成に従うものとする。すなわち壁面線、屋根の形態、高さ（せいぜい3階以下とすべきであろう）、中庭の位置などについてである。

底下空間をうまくつかう。伝統的町家空間の底下は暖かい。内とも外ともこの空間は人々をほっとさせる。この底下空間を使うことによって、入りやすいショップフロントをつくることもできるし、人々にウインドウショッピングをさせるものとなる。店舗と中庭をつなげて、中庭を店の空間の一部としていかす。このことによって、鰻の寝床式の長細い敷地の奥を店舗空間として活性化させる。

勾配屋根の特徴をいかして、吹き抜けの空間を大きくとる。町家形式の店舗では一階部分に平らな天井を張ってしまうと、店舗空間が狭苦しくなる。そのうえ狭い階段で二階に上げようとする。



●図 事例設計

これでは客はいごちの良い空間とは思わない。店舗の少なくとも1/3以上は吹き抜けにして、空間の大きさ、二階とのつながりを強調する。

自然採光を多用する。中庭部分から、トップライトから、サイドライトから。

インテリアデザインは、商品のトータルイメージで組み合わせをつくる。生活提案のイメージをつくることで、ここで買うとなんとなくありがたみがある雰囲気づくり。店のそこそこに、生活提案性、発見性、教養性が展開されている。店構えのフレームは、伝統的雰囲気。しかし、ショップフロント部分は明るく、モダン、ニュートラルに。伝統的空間構成をいかしながら、新しい商業空間をつくる。高い天井、吹き抜け、軽さ、自然採光。

サイン、ネーミング、ロゴマークをトータルイメージで考える。店構えがそのものが看板であると考え、看板は最小限に止める。

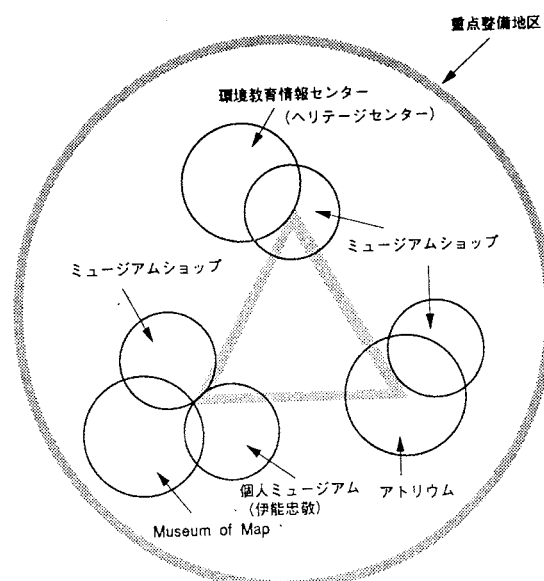
■目的4

消費者をひきつける磁石となる核施設をつくる。

デパートやショッピングセンターは、売り場以外にさまざまなアトラクションを設けて客を引き寄せている。デパートに美術館が併設されるのは今や当たり前のようになった。多くの場合、それ自体は儲けにならないが、そこへ集まった客が帰り道に消費することが期待されている。いわゆるシャワー効果である。もちろん、開催される展示会を販促活動とあわせて売り上げをあげることも重要である。しかし何よりも重要なのは、その施設の目的や内容がそのデパートやショッピングセンターのイメージ形成に大きく寄与するという点である。佐原の歴史的市街地でも、計画されている施設などをこのような観点から捕らえなおしていくことが必要である。

□方針1：「磁石としての核施設」（再）

歴史地区に駅前中心に対抗する磁石となる施設



（魅力のある文化的施設）を導入する。

これは歴史的地区が佐原の中心核の一翼を担うために掲げた方針の再録である。そこでは次のような補足説明が行われている。

歴史地区としてのアイデンティティを高めるという観点からその施設は純粋な商業施設というよりも文化的色彩の濃い施設であるべきと考えられる。しかし、静的な純粋な文化的施設であっては効果がない（それでは、人を集めるという意味で効果がないだけでなく、たぶん文化施設としても失敗である）。

前掲の方針では次にそのための具体的な方策が上げられているが、ここではそれらをあらためて独立した方針として次に掲げよう。

□方針2「真面目で楽しい博物館」

歴史的地区に設ける施設は真面目で楽しい施設としよう。

山車会館は素晴らしい施設だが、集客性からは残念ながらパンチが乏しい。入館者数がすべてではないが、施設が成功したかどうかの重要なバロメーターであることも確かだ。施設を魅力的にするためには以下の点に注意する（以下は「2. 磁石としての核施設」より再掲）；

1. 市民を巻き込んだ日常活動（イベント）が活

発な施設

2. テマパーク並みの魅力的でわかりやすい企画と展示
3. エコ・ミュージアムである歴史的地区の拠点施設としての役割
4. ミュージアム・ショップの充実
5. 商品、企画などでの地元商店街との連携
6. 町並みと呼応し合う魅力的なしかし落ち着いたデザインの建物

3について更に補足すれば、この施設は；

1. エコ・ミュージアムである歴史的地区に張り巡らされたトレイルの出発点および目標となる施設である。
2. 点在する「ミニ博物館」の親博物館的機能を有する
3. 歴史的地区の町づくり・町並み保存センター（ヘリテージ・センター）の役割を担う。

要するに、都市文化の魅力を商店街に点在させる。魅力のある点（施設）を適切に布石することで（そしてそのような点の存在が来客に認識されることで）、町は活気を取り戻そうというのが第一の狙い（→「至るところに博物館」）。そしてそれらが相乗的な効果をうみだすようなプロデュースが必要であり、核的な施設はその一翼を担うべきだと考えられるのである。

なお、歴史的地区に作られる施設としては、すでに博物館の構想がある。第二期基本計画の「文化財の保護」の項に「博物館の建設」として次のように述べられている。

▼郷土の偉人である伊能忠敬の業績を広く一般に公開し「忠敬・地図」を科学的・学術的に研究する施設として博物館を建設し、大利根博物館、水郷佐原山車会館との博物館のネットワーク化を図ります。

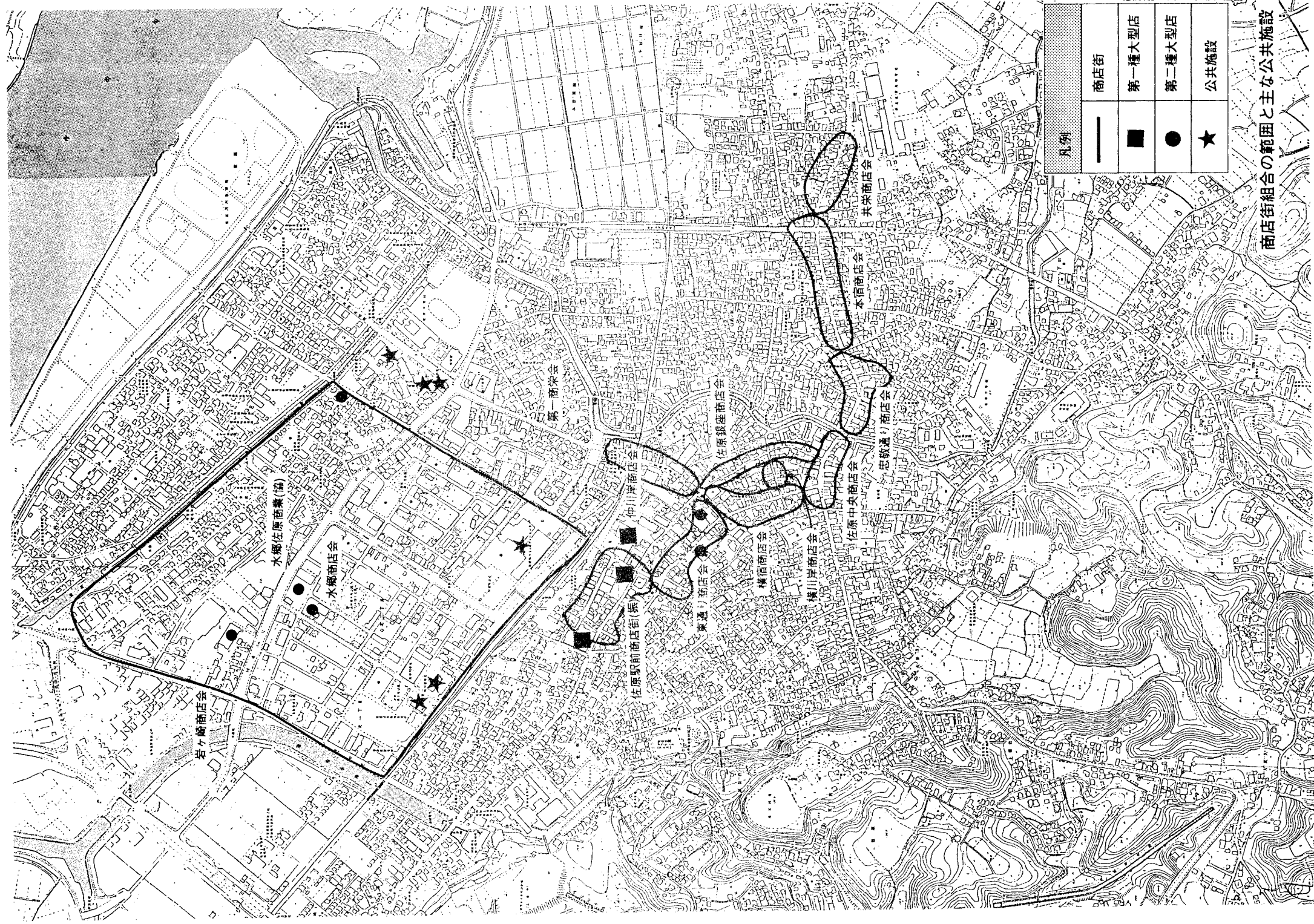
この構想を、ここに述べた方針に合うように検討を続けよう。

□方針3「ミュージアム&ショップ」

核になる博物館ではミュージアム・ショップを充実する。商店街との連携、新商品の開発も積極的

に取り組む。

博物館や美術館の楽しみのひとつはそのミュージアム・ショップである。わが国ではあまり充実していない、このミュージアム・ショップをぜひ充実したものにする。さらに、商店街の活動との連携を図る。ミュージアムの展示に基づくオーセンティックな新商品の開発を行う（ただし、忠敬せんべいをつくることではない）。



凡例	
—	商店街
■	第一種大型店
●	第二種大型店
★	公共施設

商店街組合の範囲と主な公共施設

5：静けさの構造

はじめに

都市には、身近なところに人々がふだんの生活を離れてリラックスし、明日への活力を再生するための場所が必要である。それには、人々が都市生活を楽しむことのできる賑やかな場所がまず必要である（レベル4）。しかしそれだけでなく、反対に喧噪を離れて一人きりになるとか、散歩をするとか、ゴロツと横になるとか、あるいは簡単な運動をするとか、そういった戸外の静かな場所がなければならない。しかし、佐原の市街地には身近な緑地が意外に乏しい。

■目的1

身近な自然を確保する。

市街地では大自然でない、身近な自然が重要である。

□方針1：「身近な緑地」



●図 緑地、空地の不足地区（『佐原の町並み』p.85）

市街地内の身近なところにある程度まとまった緑を確保する。

目標としては、市街地のどこからでも3分ゆっくり歩くと必ずある程度はまとまった緑地にぶつかるというようにしたい。距離になおすと、400～500メートル間隔で少なくとも40～50メートルの幅をもつ緑地を確保したい。

観光資源保護財団報告書に次の分析がある。

▼本来緑は、三分ゆっくり歩けば必ずぶつかるという程度に分布しているべきである。そして一箇所あたりの規模は、少なくとも5000平方メートルは欲しいところ。距離で言えばおよそ400mおきにあることが望ましい。この観点から、現存する5000平方メートル以上の空地・緑地から200mの線を引いてみると緑の乏しい部分が明かとなる。市街地内で現在緑地といえるのは、八坂神社だけであり、緑の不足が著しいことが判明する。しかしこれに小野川を緑地と見て加えてみれば、かなりの地区が救われる。小野川の空地としての重要性があらためてよくわかるわけだが、もちろん現状の小野川のままで緑地としては不十分である。それでもなお、新宿側

■目的1 身近な自然を確保する □方針1：「身近な緑地」 市街地内の身近なところにある程度まとまった緑を確保する。 □方針2：「静けさの構造」 点在する緑地をできる限り連結し、「静けさの構造」を組み立てる。 □方針3：「聖なる空間」 神社や寺院といった聖なる空間が身近な自然を守ってきた。これら空間の性格を強化するとともに、緑地としての性格を強めるよう整備する。 □方針4：「水路網」 市街地内に張り巡らされていた水路網を可能なところで復元する。 ■目的2 小野川を歴史的地区におけるもっとも重要かつ身近かな自然として大切にし、親しめるものとする。 □方針1：「水質浄化」 小野川の水質浄化を進める。 □方針2：「だし」 今後できる限り「だし」の復元を図っていくこととする。 □方針3：「自然石積み」 「だし」の復元とあわせて、間知石積みへの改修を長期的に取	り組んでいく。 □方針4：「日本一の柳並木」 小野川の両岸に河口まで柳並木を整える。 □方針5：「協（かなえ）橋復元」 忠敬橋を石橋に架け替え、あわせて橋詰の整備を行う。 □方針6：「小野川十二橋」 小野川にかかる橋をそれぞれ魅力的なデザインにする。 □方針7：「親水公園」 かつて港のあったところに小野川の水を引き入れ、船からも利用できる親水公園を建設する。 □方針8：「水郷汽船」（再） 佐原市内、広域的観光拠点を結ぶ水郷汽船を復活する。 □方針9：「小野川べり駐車禁止」 小野川べりを心地よい空間とするために、また「だし」復元の余地を見いだすために駐車禁止とする □方針10：「元祖公衆便所」 忠敬橋たもとの公衆便所を古くからこの場所にあったことが納得できるよう新しいトイレにする。 □方針11：「美しい柵」 ガードレールの役を果たすことと美しいことの両立する柵をつ	ける。
---	---	------------

の中宿から駅の方へ緑の乏しい一帯が広がっている。これは、本来関戸と新宿の間にあった楔型緑地が住宅地化したところである。なお、点在するいくつかの小さな寺院などを加えてみると緑の不足地域はようやくわずかなとなるが、これら緑地が規模の点で不十分であることはいうまでもない。

以上のように、現状では市街地内でまとまった緑地と言えそうなのは八坂神社だけである。そこで、今後すでにある空地、緑地、水辺などの空間の保護育成を図るとともに、新たに積極的に市街地内部に公園、緑地の確保を行っていく。なお、小野川が緑地としての機能を高めればその効果は絶大である。小野川を身近な緑地として整備していく。

□方針2：「静けさの構造」

点在する緑地をできる限り連結し、「静けさの構造」を組み立てる。

緑地は単独であるよりは、相互につながってネットワークを構成していると、身近に緑地を確保する上で効果が大きい。市街地の多くの地点から素早く緑地に辿りつけることになるからである。また、さまざまな緑地をめぐることができる。そこで、点在する緑地をできる限り連結し、「静けさの構造」を組み立てる。

これは表通りを中心に組み立てられる「賑わいの構造」に対するものである。佐原に住むということのメリットのひとつは、この都市が田園都市であるということに見いだされる。都市としての賑わいと田園の自然とが共に享受できるということである。いっぽうで、都市としての賑わいと緊密な住空間を保持することを課題としつつ、静けさを保障する緑地および空地が都市内に豊富に公共的に確保する政策を進める。

線的な小野川は「静けさの構造」の骨格としてうってつけであり、その主要骨格として整備を進める。

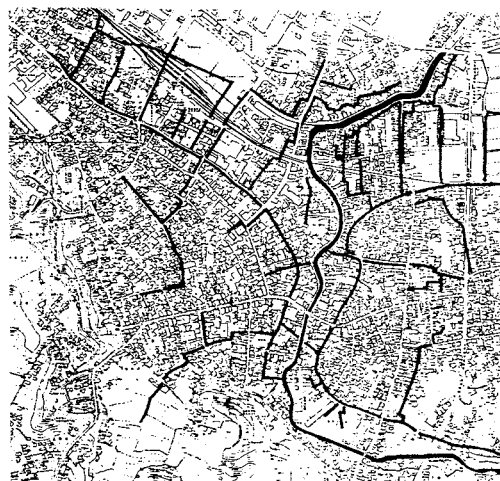
□方針3：「聖なる空間」

神社や寺院といった聖なる空間が身近な自然を

守ってきた。これら空間の性格を強化するとともに、緑地としての性格を強めるよう整備する。

□方針4：「水路網」

市街地内に張り巡らされていた水路網を可能なところで復元する。



●図 江戸時代の水路網

■目的2

小野川を歴史的地区におけるもっとも重要かつ身近な自然として大切にし、親しめるものとする。

水辺は環境にとってきわめて重要なものである。二つの理由をあげよう。第1に、水中の生物から進化したと考えられる人間は、母親の胎内の中では羊水に漬かっており、水に対して本能的な愛着をもっているといわれる。水面が身近にあるということは人間の本性に根差した必要性であるといえよう。第2に、水辺は人工的な市街地の中であって自然を知るほとんど唯一の手がかりである。われわれは川をみて、季節や気象、潮の干満を知り、流域全体の繋がりを考えることができる。水質を見て環境汚染の度合を推し量ることができる。

現在、千葉県香取土木事務所と佐原市の共同事業

により「ふるさと川づくり事業」が行われているが、従来の河川改修に比べれば一歩進んだ事業と評価できるものの、われわれの「オーセンティック」の原則から見れば十分なものとはいえない。今後の計画をさらにグレードアップしていくことが望まれる。

▼ふるさと川づくり事業とは、河川改修とあわせて河川の環境機能を重視した河道設計を行い計画的・重点的に整備するものであり、地方公共団体が流域住民と共に恵まれた潤いのある生活環境を創造し、その環境の維持増進を図り、河川愛護思想の普及を図る事業である。

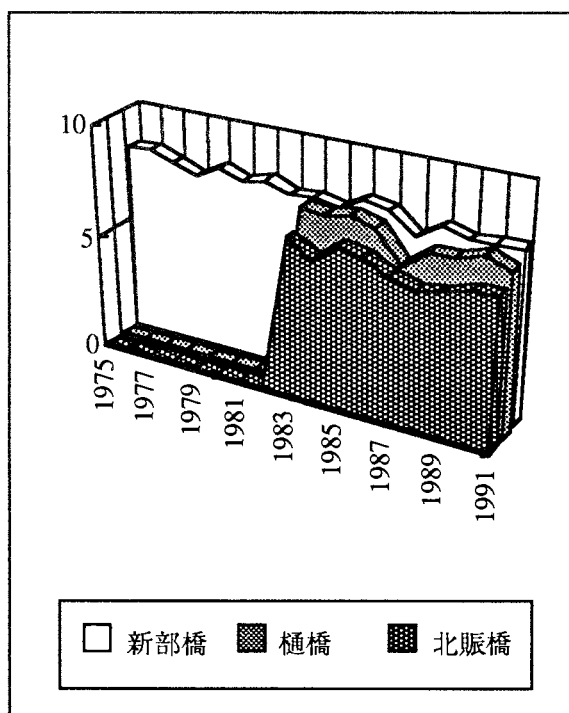
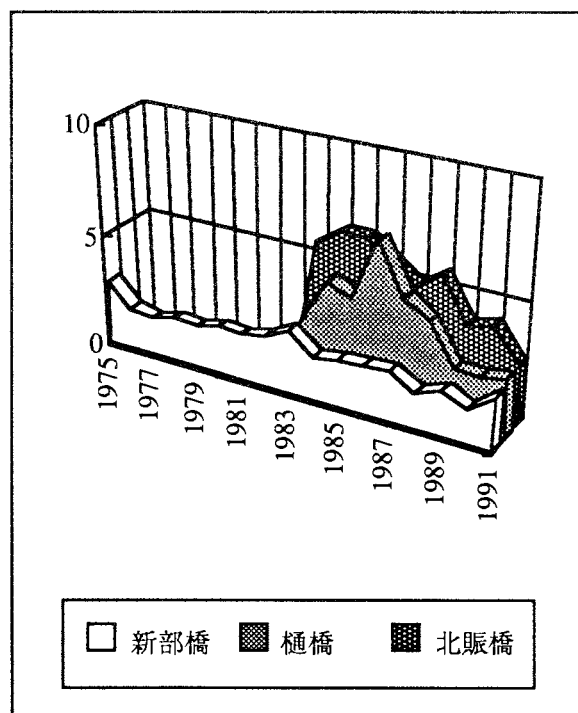
□方針1：「水質浄化」

小野川の水質浄化を進める。

小野川は下小野の谷津田が源流で、市街地へ入る前からすでにかなり濁っている。水質は市街地へ入るはるか前の新部橋でDOが8ppm前後、BODが2ppm前後でこの値はここ15年ほどほぼ一定で

ある。一方、市街地内の樋橋、北賑橋では一時BOD 6～7ppm という高い値を示したことがあるが、ここ数年は3～4ppmに低下している。下水道の整備や汚泥の浚渫などの効果がでてきたと考えられ、新宿側でも下水道が整備されればさらに水質が改善されることが期待される。しかしながら、新部橋付近の水質を上回る改善は困難と考えられ、さらに上流部での生活排水対策を進める必要がある。なお、第二期基本計画では次のように述べている（p.40）。

▼河川の水質は、生活雑排水等の流入により悪化しています。これら公共用水域の水質の汚濁を防止するため、市街地においては公共下水道の整備を推進し、その他の地域においては、農業集落排水、合併処理浄化槽の利用の普及を図っています。また、小野川、与田浦川は、県事業により河床に堆積している汚泥の浚渫を実施しています。しかし、一般家庭から公共用水域へ流入する生活雑排水を抑制することは困難であり、今後、市民の自主



●図 小野川の水質、左BOD、右DO（樋橋と北賑橋については1982以前のデータはない）

DO：溶存酸素、水中に溶けている酸素のこと。「水質汚濁に関する環境基準」では、自然環境（AA類型）では7.5mg/l以上、工業用水など（B,C類型）では5mg/l以上（なお、1気圧20度では8.84mg/lgの酸素が溶ける）/BOD：生物科学的酸素要求量、微生物が水中の有機物を分解するときに必要とする酸素量で、水質を計るもっとも一般的な指標。「水質汚濁に関する環境基準」では、自然環境（AA類型）では1mg/l以下、水浴（A類型）では2mg/l以下、工業用水など（C類型）では3mg/l以下。

的な河川愛護運動を盛り上げ、総合的な生活排水対策を確立し、河川環境の保全と水質の浄化を図る必要があります。

□方針2：「だし」

今後できる限り「だし」の復元を図っていくこととする。

小野川には船から荷揚げをするための階段＝「だし」が数多く設けられていた。これらは昭和50年ごろから始まった護岸の改修で次々と失われ、今ではホンの数えるほどを残すのみとなっている。しかしながら、「だし」は、その荷揚げの機能失っても、人と川とをつなぐ役割は失っていない。むしろ、市街地から自然が乏しくなっている現状においては、ますます意味を増しているといえよう。小野川と市街地の親水性を取り戻すという新たな意味から、今後できる限り「だし」の復元を図っていくこととする。

□方針3：「自然石積み」

「だし」の復元とあわせて、間知（けんち）石積みへの改修を長期的に取り組んでいく。

護岸は銚子石による間知石積みとする。河川改修によって大部分がブロックの護岸となったが、まだ間知石積みが残されている部分については、その保存改修を図ると同時に、すでに改修が終わったところについても、「だし」の復元とあわせて、間知石積みへの改修を長期的に取り組んでいく。

□方針4：「日本一の柳並木」

小野川の両岸に河口まで柳並木を整える。

小野川周辺の緑化に寄与するだけでなく、学校辺りから河口まで全長2.1kmに及ぶ柳並木はそれだけで名物になると考えられる。

□方針5：「協（かなえ）橋復元」

忠敬橋を石橋に架け替え、あわせて橋詰の整備を行う。

現在、忠敬橋と呼ばれる橋は、もともとは東京の万世橋をまねたといわれる美しいアーチ式の石橋であった。当時は歩道橋などもちろんなく、町のまさにヘソにあってそれにふさわしい立派な橋で



●昭和10年下川岸付近のだし、護岸擁壁工事竣工記念の写真。「ふるさとの思い出写真集」より

あった。しかもその名の示すように当時の町民が資金を出し合い明治15年に完成したものである。現在の橋はそれに比べるといかにも機能本意で貧相である。この場所は佐原の歴史的街区のまさに要である。ぜひともこの場所にふさわしい橋へ架け替える。

□方針6：「小野川十二橋」

小野川にかかる橋をそれぞれ魅力的なデザインにする。

小野川にはさまざまな橋がかかっている。これらのほとんどは大規模ではない。これらの橋にそれぞれ特色を持たせて町の名物にしよう。ただし、以下の原則は必ずまもる；

1. 子供じみたデザインは絶対にせず、水準の高いデザインとすること、
2. 「オーセンティック」の原則を守ること、
3. 船でくぐってみてもすばらしいデザインであること。

□方針7：「親水公園」

かつて港のあったところに小野川の水を引き入れ、船からも利用できる親水公園を建設する。

ここを水上バスの乗り場とする。モデルは川の再生に見事に成功し、大勢の観光客をひきつけているテキサスのサンアントニオである。

→3「小野川沿い地区（下川岸地区）；
下川岸、本川岸の一部、舟戸など」

□方針8：「水郷汽船」（再1）

佐原市内、広域的観光拠点を結ぶ水郷汽船を復活する。

□方針9：「小野川べり駐車禁止」

小野川べりを心地よい空間とするために、また「だし」復元の余地を見いだすために駐車禁止とする

この措置は、商工会議所の働きかけにより、6月と10月に実施されている。恒常化をめざそう。

提言に先立ち、1989年末に商工会議所は小野川沿

いの町内にアンケートを行っている（配布戸数784、回答411）。その結果によれば、92%が小野川兩岸の駐車問題に関心を持ち、77%が兩岸を駐車禁止にした方が良いと答えた（ただし一年通じての禁止を支持したのは駐車禁止賛成者の65%、ほかは季節や曜日を区切つての禁止を支持した。駐車禁止反対者の理由は、ほかに駐車場がない（41/68）を筆頭に、仕事上便利だから（26）、買い物が便利だから（11）、など。

□方針10：「元祖公衆便所」

忠敬橋たもとの公衆便所を古くからこの場所にあったことが納得できるようないいトイレにする。

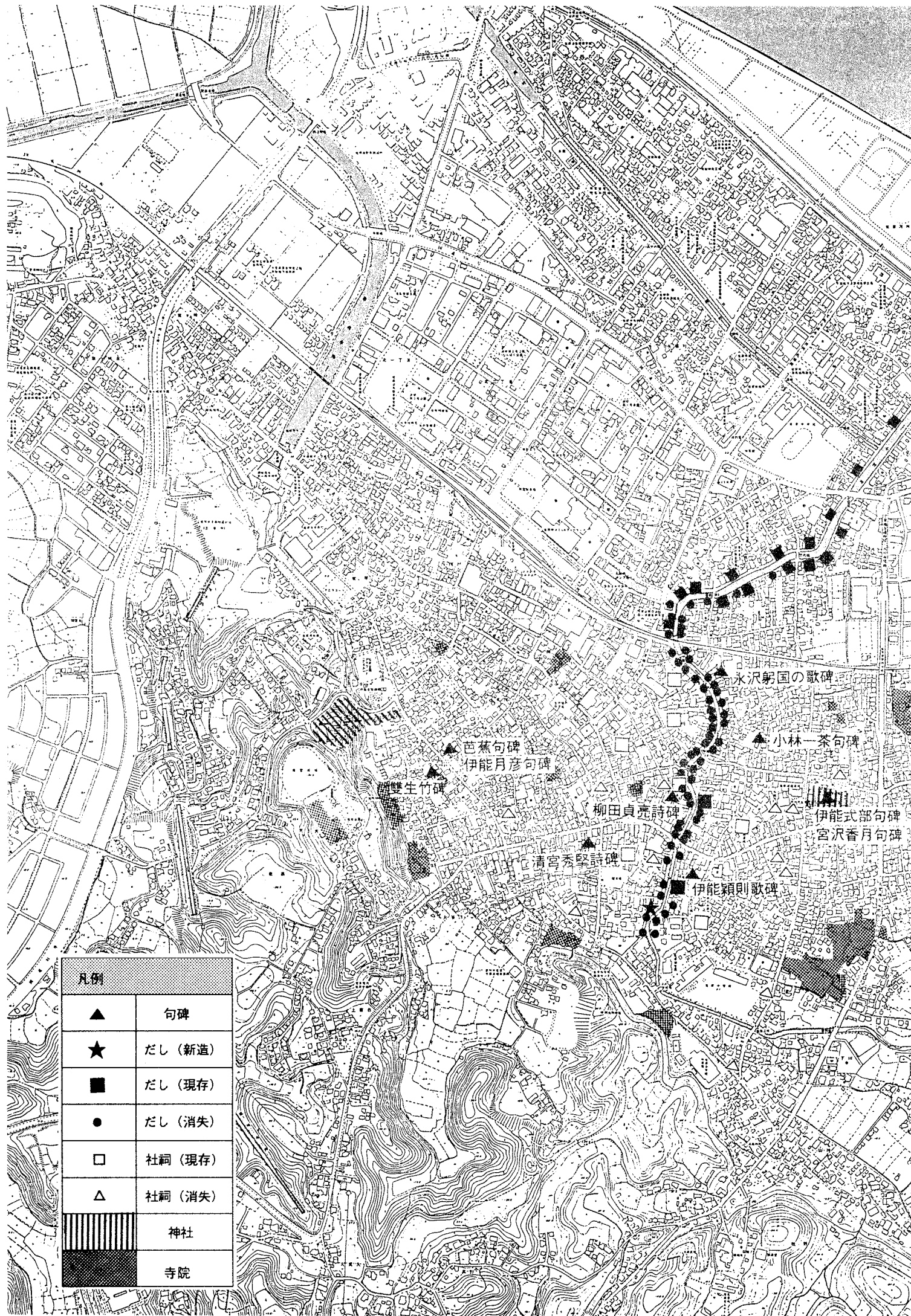
小野川べりには公衆便所、交番、火の見櫓があった。このうち公衆便所は今も健在である。しかし、景観上ふさわしい建物とは言い兼ねる。この公衆便所は忠敬時代からあったものと考えられ、その故事来歴をいかして立派なトイレに建て替えるよう。

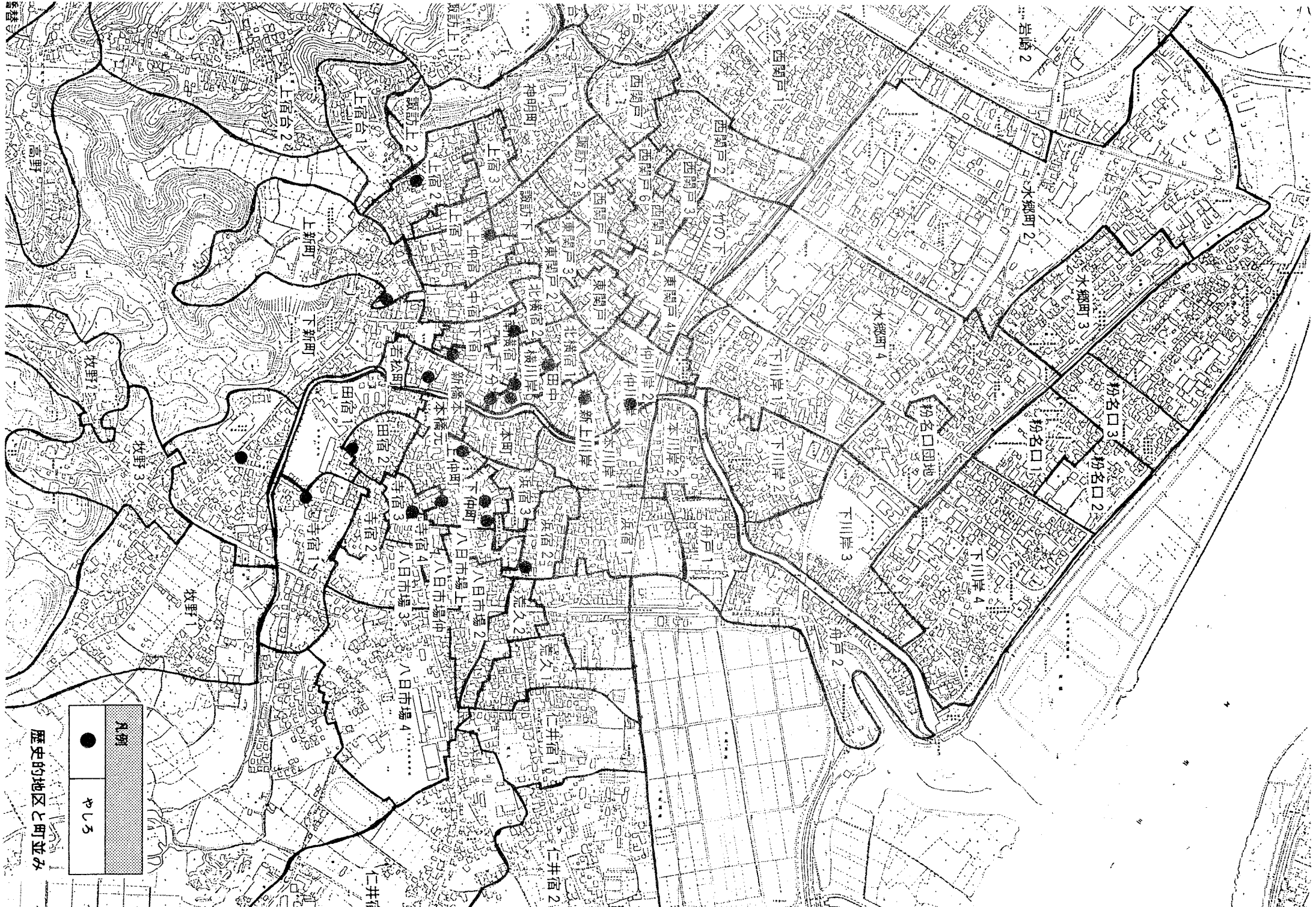
□方針11：「美しい柵」

ガードレールの役を果たすことと美しいこととの両立。

川岸の転落防止柵は、1987年にガードレールから現在の擬木へ変更された。しかし、木に似せたコンクリートである擬木は、基本方針の「オーセンティック」からいってどうもいただけない。擬木が選ばれた理由は、木の柵では自動車がぶつかったときなどに強度が出ないためという。

しかし、それなら木を鉄で補強するとか、鋳鉄のような素材を使うとか、ほかにも方法は考えられる。今後研究して、よい材料とデザインが見つかったら、今度は擬木をそれに取り替えていく。





凡例	
●	やしろ

歴史的地区と町並み

6：交通、自動車、道路

はじめに

ここでは、すでに触れてきた方針も含めて、自動車交通と道路に関する課題をまとめる。

■目的1

自動車交通の便利と生活環境の防衛を両立させる。

自動車は便利だ、しかし自動車を優先すると環境が壊れる。環境を優先すると自動車は使いにくくなり、やっぱり不便である。仮に自分たちの町が自動車はなるべく使わないようにと決めても、自動車の利用が不便だとお客が来てくれないという事態を招きかねない。この二律背反をどのように解決するか。オールマイティな答えは望むべくもないが、知恵は絞らねばならない。

□方針1：「通過交通排除地区」（再）

歴史地区など各コミュニティに通過交通が入り込まないよう交通体系を組み立てる。現行の都市計画道路をこの点から点検する。

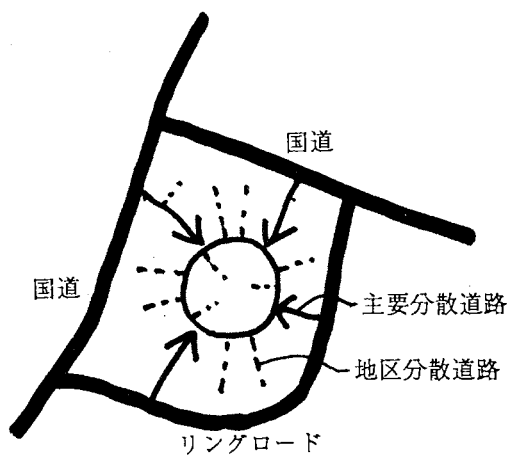
この方針はすでに「2. 佐原市域における歴史地区」であげたものである。そこでは、この考え方を押し進めて行くと、街路は、それぞれがどのような機能を果たすか、市街地のどのレベルにサービスするかによって、役割、規格が明確に位置付けられるべきであり、それらが全体として明快な階層秩序をなすべきだということを述べた。ここでは、その街路の階層秩序化を自動車交通に関す

る主要なひとつの方針としてうちだそう。

□方針2「街路の階層秩序化」

佐原の歴史的市街地をめぐる街路は、次のような四段階の階層秩序を持つよう構成されるべきである。

1. 佐原市と隣接する都市を結ぶ「主要幹線道路」（国道など）
2. コミュニティとコミュニティの間を通る「都市内幹線道路」（リングロード）
3. リングロードからコミュニティの内部にサービスする「主要分散路」
4. 主要分散路から街区単位の実施を行う「地区分散路」



さて、この点について今までの佐原の都市計画はどのようになっていたであろうか。1991年の「佐

■目的 1 自動車交通の便利と生活環境の防衛を両立させる。 □方針 1 : 「通過交通排除地区」(再) 歴史地区など各コミュニティに通過交通が入り込まないよう交通体系を組み立てる。現行の都市計画道路をこの点から点検する。 □方針 2 「街路の階層秩序化」 佐原の歴史的市街地をめぐる街路は、次のような四段階の階層秩序を持つよう構成されるべきである。 □方針 3 : 「リングロード」(都市内幹線道路) 都市計画に定められている「市街地環状道路」を「都市内幹線道路」と位置付け、その早期完成を図る。 □方針 4 : 「オールドタウンへの導入路」 幹線道路からコミュニティ内への主要分散路として、二本の国道と環状道路＝リングロードから歴史地区など佐原の中心核への導入路を充実する。 □方針 5 : 「一方通行のシステム」 導入路から各地区へ至る地区分散路は、既存の道路を利用して整備する。既存の道路は自動車交通のための十分な幅がないので、その広くない街路の空間を活かすため、将来は一方通行を	検討する。 ■目的 2 必要で利用しやすい場所に、しかし周辺環境を壊さないように駐車場を設けていく。 □方針 1 : 「小規模分散型駐車場」 駐車場は小規模なものを分散させる。 □方針 2 : 「修景駐車場」 駐車場には、町並みに違和感がうまれないよう、あるいは連続感をもたせるよう、丁寧な修景を施す。 □方針 3 : 「中心核周縁に駐車場」 「導入路」が歴史的街区を含む中心核へ達するあたり、つまり中心核の周縁に駐車場を確保する。 ■目的 3 歩行者にやさしい街路空間をしつらえていく。 □方針 1 : 「バリア・フリー」 歴史的地区内においては、歩行者が危険はもちろん、不便を強いられないよう街路空間を整備する。忠敬橋歩道橋は撤去する。 □方針 2 : 「車道より高い歩道」 可能な限り歩道を設ける。歩行者が自動車から圧迫感を感じないように、歩道は可能な限り車道	より高くする。 □方針 3 : 「道の性格を示す舗装」 道の性格を示すよう舗装を工夫する。 □方針 4 : 「街路空間の演出」 歩行者の安全と利便のために街路に置く家具＝ストリート・ファニチャは、同時に街路空間を楽しく演出するものであること。
--	--	--

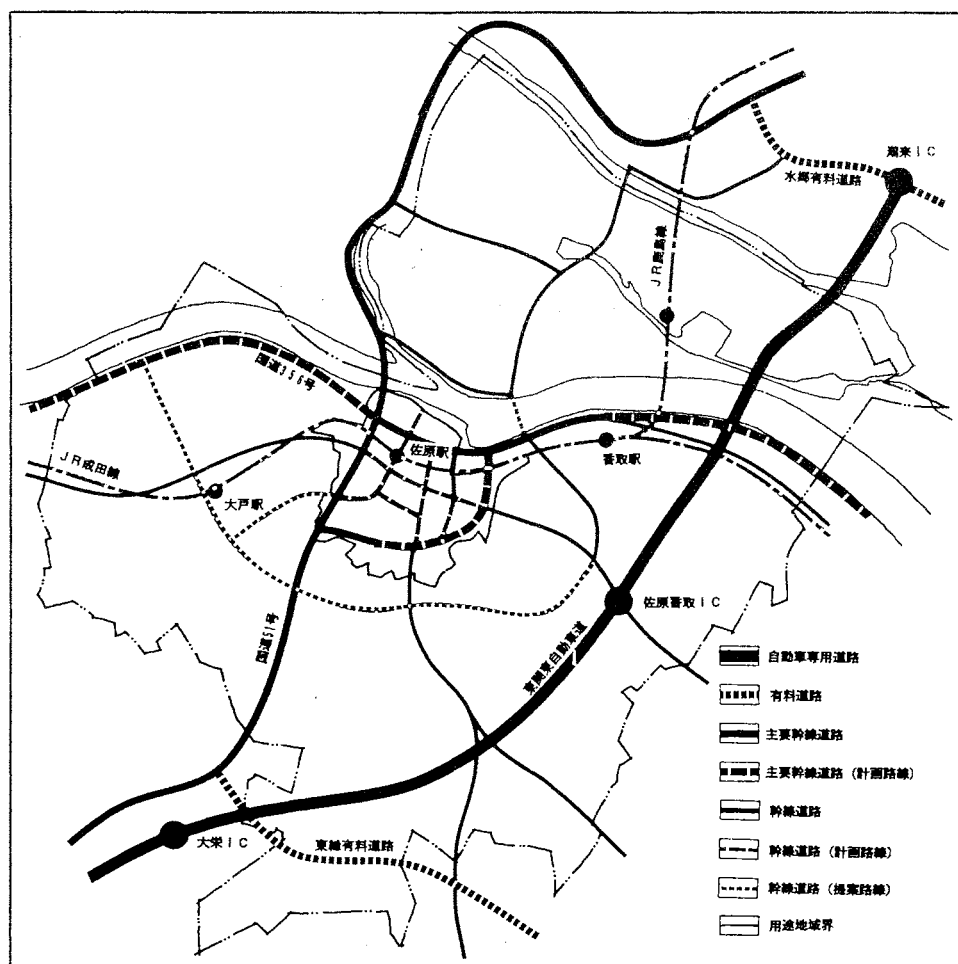
原都市マスタープラン報告書』は、佐原の街路構成の将来像について次のように描いている（「第4章、佐原市の将来像；3.佐原市の将来都市構造；交通体系；道路」p.60）。

- 1) 主要幹線道路；国道51号と国道356号を主要幹線道路として位置付け道路網の骨格を形成し、広域交通への対応として国道51号線の4車線化（市街地部）と国道356号のバイパス化を促進する。
- 2) 幹線道路；市街地の骨格を形成し周辺から流入する交通を処理する市街地環状道路（都市計画道路3.4.4仁井宿与倉線）を早期に整備し、その他都市計画道路は市街地整備の観点から実現方策（整備手法）の検討を行い整備促進を図る。また東関東自動車道（IC）のインパクトを

活かし、市街地の道路網を整備する。

- 3) 地区幹線道路；幹線道路（県道、都市計画道路等）に囲まれる地域の生活幹線道路として、地区幹線道路を市道の改良事業により整備する。

この記述においても、道路は、主要幹線道路、幹線道路、地区幹線道路と分類され、階層秩序が想定されている。地区幹線道路の下位にはもっと身近な道路が想定されているようなので（たぶんこのマスタープランでそこまで取り上げる必要はないと判断されたのであろう）、この計画も四段階の構成と言ってよいだろう。しかし、いわゆる都市計画道路が、「市街地環状道路」も「その他都市計画道路」もおしなべて「幹線道路」と位置付けられているのは粗すぎる。「その他都市計画道



●図 「佐原市マスタープラン」における交通計画図

路」は多くは「通過交通（を）排除（すべき）地区」に含まれており、その原則によって次のように整理されなおされるべきだ。

1. 主要幹線道路は国道51号と国道356号
2. 幹線道路に相当するのは市街地環状道路（都市計画道路3.4.4仁井宿与倉線）
3. 上記、主要幹線道路と幹線道路に囲まれた区域（＝コミュニティ）内の主な道路は主要分散路。

なお、同マスタープランは「将来交通計画の検討；将来都市構想における道路網の課題」として「市街地の都市計画道路の検討（見直し）と整備促進」を、さらに「将来道路網の検討」として「歴史的町並みの整備、都市計画公園（佐原公園）との整合を図るため、都市計画道路の検討調査を実施する」としており、「その他都市計画道路」の主要分散路化を肯定しているように読み取れる。

さて、このような原則に基づいて佐原の歴史的街区をめぐる街路体系はどうあるべきか、以下、各階層ごとの街路について方針をたてていこう。

□方針3：「リングロード」（都市内幹線道路）
都市計画に定められている「市街地環状道路」を「都市内幹線道路」と位置付け、その早期完成を図る。

「都市内幹線道路」は、都市間幹線道路と各コミュニティをつなぐ街路で、通過交通が入るため、「通過交通排除地区」＝コミュニティを貫通するのではなく、コミュニティとコミュニティの間、あるいはコミュニティの外周にそって通すようにするのが望ましい。通常その形態は円弧状のリングロードとなる。佐原の歴史的市街地をめぐる計画を含む街路の中では、都市計画に決定されている市街地環状道路（都市計画道路3.4.4仁井宿与倉線）道路がそれにふさわしい。この街路を早期に完成することは歴史的地区を始めとする市街地内の交通状況を良好にするための基本的条件といえよう。

なお、佐原では国道356号も、都市間を結ぶ主要幹線道路であるとともに、新しく開発された水郷地区の都市内幹線道路という役割を果たしている。こうして、佐原の歴史的地区など二三のコミュニティは「通過交通排除地区」となり、自動車交通からある程度環境を守ることができるようになる。繰り返しになるが、この通過交通排除地区内で通過交通を許容するような計画は再検討されるべきである。

しかし問題は、この「通過交通排除地区」の規模がかなり大きいということである。この中には、駅や公共施設があり、商店街を中心とする佐原市の中心的な核が含まれている。歴史的地区も外来者が容易に到達できるようにする必要がある。これらの場所や施設にはできる限り自動車による接近を容易にする必要がある。

□方針4：「オールドタウンへの導入路」

幹線道路からコミュニティ内への主要分散路として、二本の国道と環状道路＝リングロードから歴史地区など佐原の中心核への導入路を充実する。

この導入路の多くは、市街地の発展の歴史からいって、いわゆる主要地方道である。歴史地区に関して言えば具体的には；

1. 国道356号線からの導入路、つまり北からの入り口として、主要地方道水戸・鉾田・佐原線（消防署前から千葉銀行まで）を整備する。

市街地環状道路からの導入路としては、

2. 東の入り口すなわち、主要地方道佐原・八日市線（バイパス）からの導入路として、香取街道（八坂神社あたりまで）を整備する。
3. 北の入り口として、旧国道51号線を整備する。

なお、駅前地区への導入路としては、駅前の再開発、北口整備とあわせて、国道51号線からの導入路（西の入り口）として佐原香取線（駅まで、現・主要地方道佐原我孫子線）を、国道356号線からの導入路（北の入り口）として北口線（既存、ただし駅前広場がない）、の都市計画決定さ

れた道路を整備する必要があるだろう。

さて、この導入路には次のいくつかの条件が必要である。

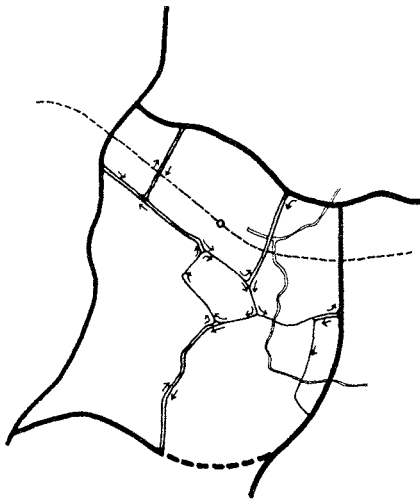
1. 大型観光バスが入れる。
2. この道の周辺に十分な駐車場を設置する。
3. 入口がわかりやすく、運転が容易である。
4. 各種サインが完備している。

このうち、2の駐車場は重要である。これについては改めて方針をおこす。

導入路の先は、さらにコミュニティ内への各地区へ車を分散する地区分散路となる。

□方針5：「一方通行のシステム」

導入路から各地区へ至る地区分散路は、既存の道路を利用して整備する。既存の道路は自動車交通のための十分な幅がないので、その広くない街路の空間を活かすため、（特に歴史的地区では）将来は一方通行を検討する。



主要分散路の一方通行案

現在佐原の市街地では、横宿・関戸の通りと、小野川べりで一方通行が行われている。

しかし、特に一方通行化したいのは忠敬橋を中心とした香取街道である。すでに行われている一方通行規制を拡大する。なお、全面的な一方通行化には、特に本宿地区で代替路線が必要となるかもしれない。さらに今後の検討課題とする。それまで、乗合バスは両側通行が可能なトランジット

モール、時間による一方通行と両側通行の切り替えなどさまざまな工夫を行っていく。

以上で、街路体系が組み立てられた。しかし自動車には駐車という厄介な問題がつきものである。

■目的2

必要で利用しやすい場所に、しかし周辺の環境を壊さないように駐車場を設けていく。

駐車場問題は、量の充足も大事だが、駐車場が周辺へ及ぼす影響を是非とも配慮しなければならない。

□方針1：「小規模分散型駐車場」

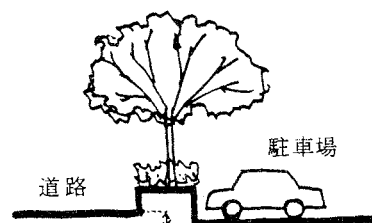
駐車場は小規模なものを分散させる。

大規模な駐車場はわかりやすい反面、都市環境を破壊する。おまけに非人間的な空間である。各近隣単位ごとにその土地の一割を超える駐車場は設けるべきでない。

□方針2：「修景駐車場」

駐車場には、町並みに違和感がうまれないよう、あるいは連続感をもたせるよう、丁寧な修景を施す。

原則は外からあまり車が見えないようにすることである。



駐車場の修景規準例

□方針3：「中心核周縁に駐車場」

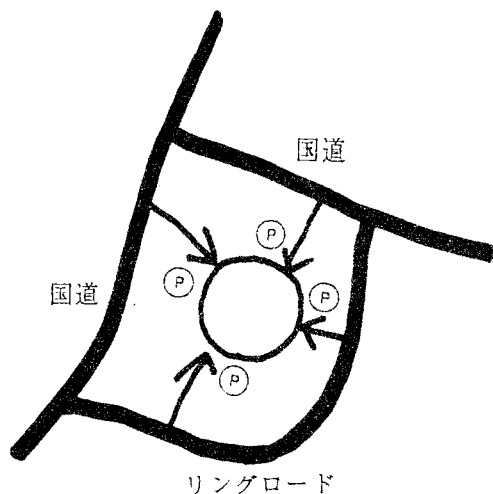
「導入路」が歴史的街区を含む中心核へ達するあたり、つまり中心核の周縁に駐車場を確保する。

この方針は「オールドタウンへの導入路」と直接

に関連している。具体的には；

1. 国道356号線からの導入路については、NTT裏の空地が活用されるべきであろう。
2. 主要地方道佐原・八日市場線からの導入路については、八坂神社裏の農地が活用されるべきであろう。
3. 市街地環状の北からの導入路については、大谷津の開発にあわせて、あるいは馬場酒造倉庫あたりの空地が活用されるべきであろう。（ただしこの建物は保存活用する）。

この駐車場は「小規模分散型駐車場」の方針にも関わらず比較的まとまった規模のものになる可能性がある。この場合も、「修景駐車場」の原則はしっかりと守ることとする。



□方針4：「小野川べり駐車禁止」（再、5）

小野川べりを心地よい空間とするために、また「だし」復元の余地を見いだすために駐車禁止とする

■目的3

歩行者にやさしい街路空間をしつらえていく。

歴史的地区は、全体として歩行者優先ゾーンと位置付け、あらゆる面において歩行者優先の原則を

貫く。そのために、上に述べた街路システムに関する方針を実行すると共に、街路空間を歩行者に快適なものとなるよう必要な改造等を行っていく。

□方針1：「バリア・フリー」

歴史的地区内においては、歩行者が危険はもちろん、不便を強いられないよう街路空間を整備する。忠敬橋歩道橋は撤去する。

バリア・フリーは、身体障害者や高齢者が移動するときに障害となる段差などを取り除くこと。このような措置がとられれば、街路は普通の歩行者にとっても安全で快適なものになる。同様に「子供の眼」で街路環境を点検することも問題の発見に非常に役立つ。

□方針2：「車道より高い歩道」

可能な限り歩道を設ける。歩行者が自動車から圧迫感を感じないように、歩道は可能な限り車道より高くする。

歩道が車道よりも高くなっていることにはこのような大きな意味があったのである。ペイントや舗装だけで歩道部分を表示することもよく行われるが、歩道は可能な限り車道よりも高くすべきである。ただし次の二点は留意したい。

1. 歩道を現在の街路面に盛り上げるだけでは建物の床の高さが街路よりも低くなってしまう。これは雨水の問題からも、建物（とくに伝統的建物）を立派に見せるという点からも（この点は自動車とは逆）問題が大きい。歩道を設けるときは、歩道が両側の建物の床より高くならないように、車道を切り下げること。
2. 「バリア・フリー」の原則を忘れないように。

□方針3：「道の性格を示す舗装」

道の性格を示すよう舗装を工夫する。

たとえば、歩行者を優先に考える道路では歩行者向けの舗装を行いその旨を表示する。舗装などによって運転者がスピードを出しにくい状況を作る

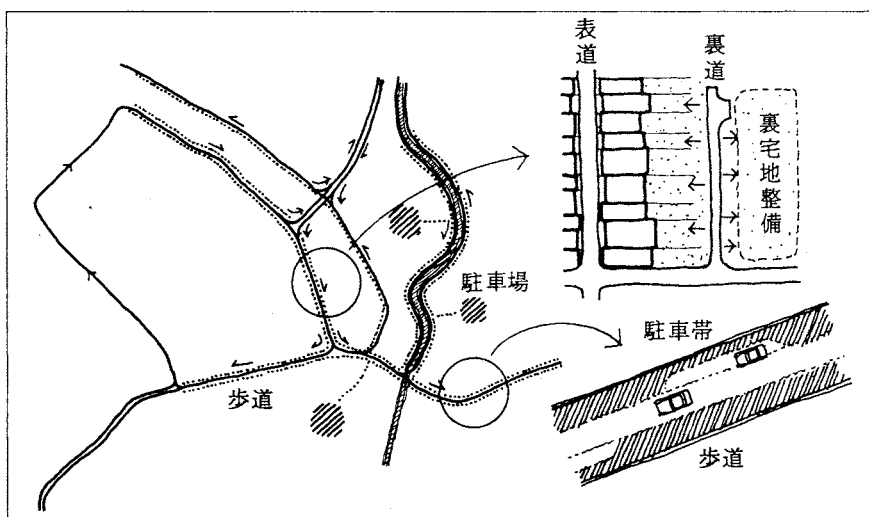
イメージハンプも積極的に用いる。ただし、路面が建材メーカーのカatalogのようにならないように、節度をもって行うこと。

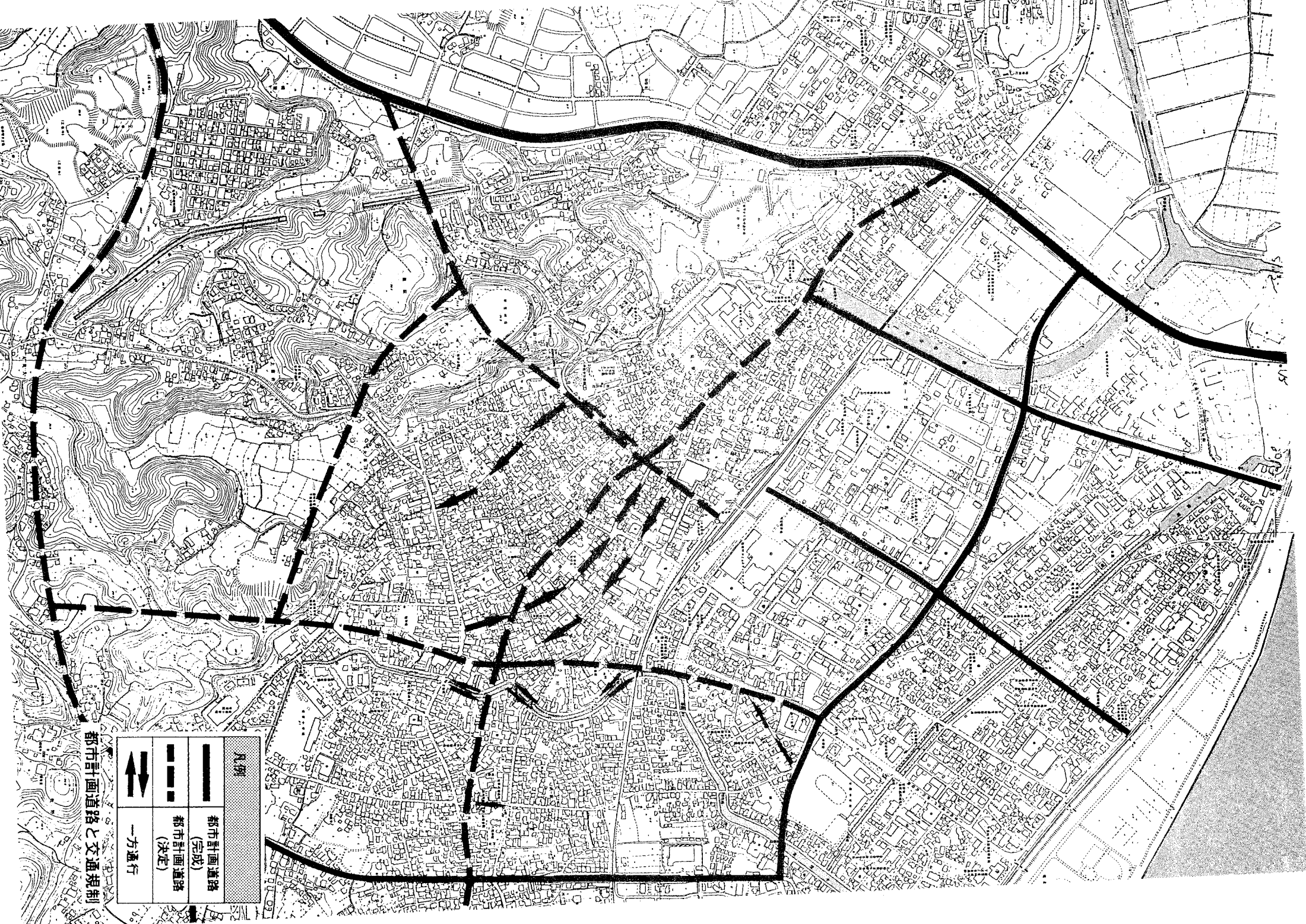
→基本方針7「オーセンティック」

□方針4：「街路空間の演出」

歩行者の安全と利便のために街路に置く家具＝ストリート・ファニチャは、同時に街路空間を楽しく演出するものであること。

この方針においても街路を家具メーカーの展示場にしてはならない。街路に設ける施設や器具については、安全性等本来の機能を満たすことはもちろん、環境に配慮した水準の高いデザインとしなければならない。→「オーセンティック」





凡例	
	都市計画道路 (完成)
	都市計画道路 (決定)
	一方通行

都市計画道路と交通規制

7：町並み景観と建物

はじめに

市街地、そして町並みを構成するもっとも基本となる要素は個々の建物である。これら建物をどのように保存、誘導するかは本計画書の最大のテーマのひとつである。いよいよその問題に取り組む。問題は、われわれは歴史的環境・町並みの何を守り、受け継ごうとしているかである。つまり歴史的環境の何に大切なものを見だし、感動を覚えたのかということだ。単に、古くて貴重だからとか、懐かしいからというだけでは弱い（もちろん、この二点も非常に重要である）。ここでは、歴史的町並みには、現代の都市も追及すべき価値がある、という観点にたって目的と方針を組み立てていく。

■目的1

歴史的町並みの性格を守り、発展させる。その性格の第一の特徴である人間的スケールを再生、維持、強化する。

歴史的な町並みの有する最大の特徴は、それが人間的なスケール、肌触りをもった空間であることである。歴史的町並みを保存する第一の意味もここにある。人間性が失われがちな現代都市にあって、佐原の歴史的地区を都市空間に人間性を取り戻す拠点として、再生、維持、強化する。そのような都市空間を形成する要素となる建築について、以下のような方針をたてる。

□方針1：「保存に基づく開発」（再、基本方針1）

歴史的な建物はできるかぎり保存を図る。行政はそのために考えられる限りの手を尽くす。住民もそれに可能なかぎり協力する。

これは「町づくりの基本原則」のひとつとしてあげていたものである。佐原の歴史的地区では伝統的な町づくりを受け継ぎ、それに学びつつ新しい町をつくっていくことを選択した。それゆえに、その根拠となる伝統的建物は、原則として壊さず、できる限りの保存を図る。仮に壊すとしても、ほんとうに壊すしか方法がないのか十分に考えた上で結論をださなければならない。行政、あるいは市民組織がその考慮のためにできる限りの情報を提供しなければならない。

では、伝統的建物以外はどうあるべきか。次はこの点に関する方針である。

□方針2：「町並みと響きあう建築」

新しい建物は少なくとも、伝統的建物の存在を脅やかさない。さらに、可能な限り、伝統的建物を尊重し、それと共鳴しあってより豊かな町並みを発展させていくような建築とする。

この方針は、歴史的地区に建てる現代の建築に対して最低から最高まで三段階の要求をしている。

1. まず「少なくとも伝統的建物の存在を脅やかさない」ことが最低の要求として求められている；存在を脅かすとは、環境上脅かす場合と景

■目的1

歴史的町並みの性格を守り、発展させる。その性格の第一の特徴である人間的スケールを再生、維持、強化する。

□方針1：「保存原則」（再）

歴史的な建物はできるかぎり保存を図る。行政はそのために考えられる限りの手を尽くす。住民もそれに可能なかぎり協力する。

□方針2：「町並みと響きあう建築」

新しい建物は少なくとも、伝統的建物の存在を脅やかさない。さらに、可能な限り、伝統的建物を尊重し、それと共鳴しあってより豊かな町並みを発展させていくような建築とする。

□方針3：「コミュニティとプライバシー」

歴史的町並みとそれを構成する建物には、コミュニティとプライバシーの両立を図るさまざまな工夫が見いだされる。それらを受け継ぎ強化していく。

□方針4：「分棟型」

通りに面した場所では、間口をできる限り多くの人で分け合う。

大きな間口の敷地では、正面を分割して、町並みのリズムを崩さないようにする。

■目的2

建築は等身大の人間が生活するのにふさわしい、人にやさしい建築とする。

□方針1：「接地型で3階まで」

建物は地面にくっついている形式とし、高さは三階を限度とする。

□方針2：「分棟型」

建物は一体的な大きなものにせず、できるかぎり棟を分けてつないでいく。

□方針3：「中庭型」

通りに面した敷地では、主屋を接道、接隣型とし、中庭を生み出す。

□方針4：「屋根のある建築」

しっかりとした屋根のある建築とする。

■目的3

町の戸外生活を支える心地よい外部空間（＝街路空間）を作る

□方針1：「棟は連結する」

街路沿いでは隣同士の棟が壁面線を一定の幅にそろえ、あまり間隔を開けず、連なる壁で囲まれた街路空間が生まれるようにする。

□方針2：「隣家となじむ高さ」（再）街路の環境を犯さない

建物は三階建てを限度とし、周辺とバランスのとれた高さとする。

□方針3：「屋根は空地へ葺き下ろす」

屋根は棟ごとに、主要な棟から段々と、外部空間に向かって葺

きおろす。

□方針4：「内外の緩衝的空間；庇」

建物の内外には緩衝的空間をつくって両者をつなぐ。伝統町家でその役割を果たした庇や格子を受け継ぐ。

□方針5：「回り縁としての軒」

平入伝統町家の二階の軒を、街路空間の回り縁と捕え、その意味を新しい建築でも受け継ぐ。

□方針6：「修景装置」

連続した町並みの歯欠け部分には、町並みの連続を保つ修景装置を設ける。

□方針7：「アイ・ストップ」

街路空間の軸方向の視線を止めるアイストップを設ける。あるいはアイストップにあたる建物を優先的に修景する。

■目的4

密度の高い市街地の中にあって、隣り同士の建物がお互いに環境を奪い合う関係でなく、相互に環境を保障し合う関係を結び合う。

□方針1：「4間・4間・4間のルール」

表通り沿いでは、道路から4間は敷地いっぱいを利用し接道・接隣型の建物とする。次の4間では隣家への日照に注意した建て方とする。その次の4間は庭主体の利用とする。

（つづく）

■目的 5

建築デザイン・様式の「秩序と多様性の両立」を実現する

□方針 1：「伝統様式」

新築建築の場合、安易な折衷は避ける。伝統様式にのっとりなれば、そのことを徹底する。

□方針 2：「創造を促すルールづくり」

町並みについて硬いルールではなく、柔軟かいルールを工夫し、住民が主体的に運用する。

観上脅かす場合のと二つが考えられる。環境上脅かすとは、日照を奪ったり、プライバシーを犯したり、騒音、震動などを与えたり、風紀を乱したりすることである。景観上脅かすとは、街路から伝統的建物への視線を阻害することである。多くの場合、伝統的建物の二階壁面は道路からかなり後退しており、その隣へ道路境界いっぱいには建物を建てると、たとえそれが二階建てであっても伝統的建物はほとんど目立たない存在になってしまう。

2. 第2段階は「伝統的建物を尊重する」という要求である。町並みでは伝統的建物を主役にたて、新しい建物は背景に徹することを求めている。
3. そして最高度の要求として「歴史的町並みと共鳴しあってより豊かな町並みを発展させていくような建築」を求めている。これは新しいデザインの自己主張をもった建築であっても、歴史的町並みと共鳴しあうものである限り歓迎するという方針である。このような建築には相当ハイレベルのデザインセンスを要求されるであろう。

次に、伝統的な建物や町並みが人間的である理由を考えよう。これらは新しい建物も守るべき原則である（もちろん、新しい建物を改修、増築する場合も）。以下、四つの町づくりの方針を掲げ

る。

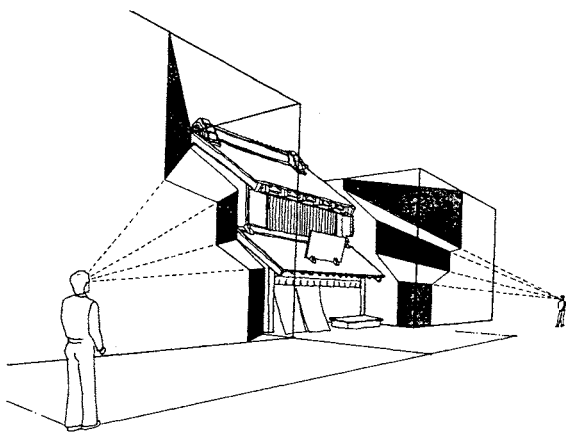
□方針3：「コミュニティとプライバシー」

歴史的町並みとそれを構成する建物には、コミュニティとプライバシーの両立を図るさまざまな工夫が見いだされる。それらを受け継ぎ強化していく。

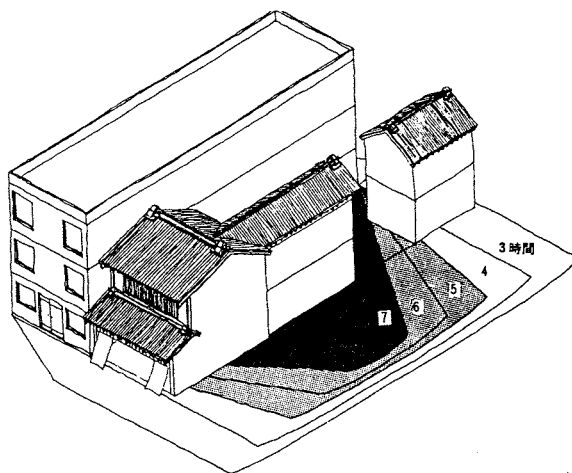
町や建築が住みよいかどうかは、コミュニティとプライバシーの両立がうまくはかられているかどうか大きく依拠している。少なくとも、余にもプライバシーをむき出しにした閉鎖的な建物や、逆にプライバシー丸見えの格式の乏しい建物は避けるべきであろう。また、隣家のプライバシーを犯すような行儀の悪い建物も避けるべきである。しかし、それだけでなく、この点に関して伝統的な建物が持っていたさまざまな工夫を受け継ぎ強化していきたいというのがこの方針である。もう少しもとに戻って説明しよう。

コミュニティとプライバシーの問題は、まず住宅の個室と居間の関係を説明するとわかりやすいだろう。

住宅は家族というコミュニティが家族生活を営む場所である。その家族が集う場所として多くの住宅には居間が用意されている。一方、家族の成員には多くの場合それぞれのプライバシーを確保できるように個室が用意されている。特に子供に個

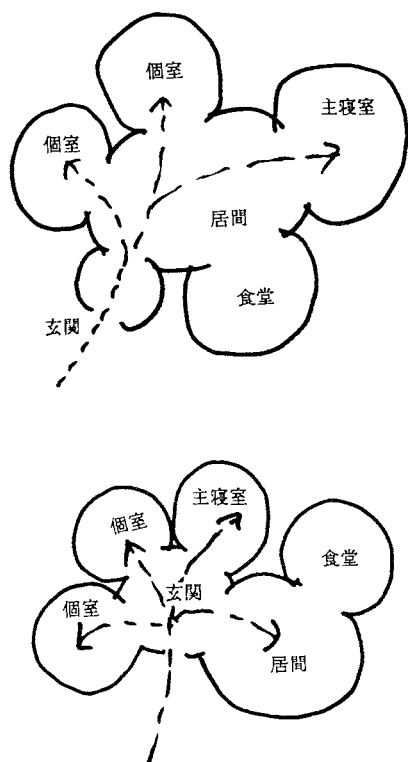


●図 伝統的建物への視線を阻害しない



●図 伝統的建物の居住環境を奪わない

室を与えることは子供の自立を促すために必要とされ、戦後の日本の住宅の目標となってきた。しかし、このことの行きすぎが最近反省されている。子供のプライバシーを重要視するあまり、家族の絆が綻びかけるという問題が起きてきたのだ。こうして、個室は玄関から直接ではなく、必ず居間を経るようにする、といった設計上の工夫が必要などと指摘されるようになった。



住宅は、夫婦や子供など家族の成員のプライバシーを守ると同時に、家族の繋がり＝家族コミュニティを支える場となっていなければならない。コミュニティとプライバシーのいずれかが大切なのではなく、両者が両立することが必要なのである。そして住宅の空間構成はそれを支えるように設計されていなければならない。

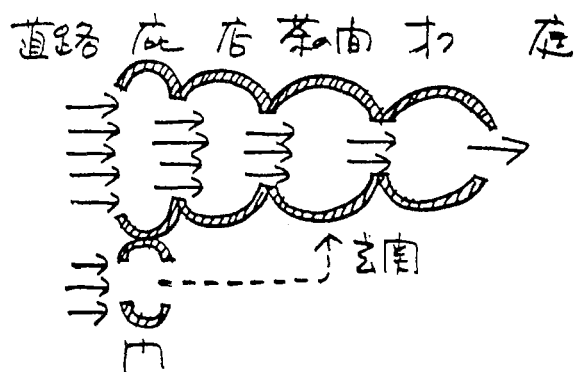
同じことが、建築と町並みについてもいえる。この場合は、コミュニティは向こう三軒両隣で営む社会生活である。守るべきプライバシーは家族のプライバシーである。個々の住宅が孤立していると、となりの人は何する人ぞ、ということになっ

て向こう三軒両隣のコミュニティは成立しない。逆にお互いの生活が丸見えでのぞき込める昔の長屋のような生活も現代では好まれないだろう。ここでも、家族のプライバシーを守りつつ、コミュニティが成立するということが必要なのであり、建築はそれを支えるような構造である必要がある。

伝統的建物では、その間取りにもっとも基本的な工夫が見いだされる。

佐原の町並みを構成している建物は「町家」と呼ばれる形式の建物である。この建物は、通りの側から奥に向かって、ミセ、イマ、オクというふうに三つの部屋が並んでいるのが普通である。これらの部屋は、不特定多数（あるいは隣近所）の人が出入りするミセ、家族が集うイマ、主寝室として使われる（あるいはかしこまった接客を行う）オクという風に使い分けられている。つまり、プライバシーの必要性が高い部屋ほど奥に、コミュニティの必要性の高い部屋ほど表に並べて両者の両立を図っているのである。多くの場合、さらに奥へ向かって二階やハナレがあり、いっそうプライバシーの高い空間が提供される。

このような工夫は、さらに随所に見いだされる。実は、深い庇や格子も、コミュニティとプライバシーの両立を図るための工夫と捕らえることができるのだ。これらについてはさらに具体的に方針としてあげることにしよう。この方針では、まず、建築はコミュニティとプライバシーの両立を図るよう工夫されるべきだということを確認する



こととする。

□方針4：「みんなで作る町並み」

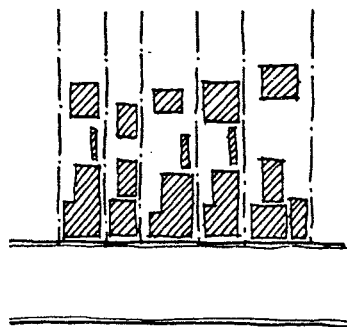
通りに面した場所では、間口をできる限り多くの人で分け合う。

大きな間口をひとりが独占すべきでない。また、敷地を併合したり、共同化していたずらに間口の大きな建物を建てることは避ける。万一、大きな間口の敷地に建築するときは、正面を分割して、町並みのリズムを崩さないようにする。個々の敷地では、伝統町家の、主屋、はなれ、倉庫といった棟をわけてつないでいく方法に学ぶ。

いきいきとした町並みは、ひとつまたは少数の建物から成り立つものではなく、異なった時代、異なった人々によって建てられた建物が集まって生み出されるものである。

歴史的な町並みは、社会の基本単位である家族、店舗に対応した、それぞれ独立の狭い間口の建物（町家）から成り立っていた。このような鰻の寝床型の敷地は、限られた面積に出来るかぎり多くの人々が顔を出し都市としての機能を達成するために必要なことであった。そしてそうすることで町に賑わいが生まれた。町並みは、そもそもみんなが参加して（ひとりの傑出したデザイナーによってではなく）作り出すものであった。

ひとつひとつの町家の中も、機能及び家族の構成に応じていくつかの棟に分けられていた。店棟、



住居棟、はなれ、蔵などである。この点については後述の「分棟型」で扱う。

■目的2

建築は等身大の人間が生活するのにふさわしい、人にやさしい建築とする。

□方針1：「接地型で3階まで」

建物は地面にくっついている形式とし、高さは三階を限度とする。

建物の高さもまた人間的建築の条件である。理由はいくつかある。第1に、大地からあまり離れた階は生理的に人間に向かない。高層ビルで流産率が高くなるのはよく知られた現象である。第2に、エレベータを使うような高さでは、子供や老人が地表へ降りるのが億劫になり、家に閉じこもりがちになることが指摘されている。老人は社会と疎遠になり、子供はファミコンだけが友達という事態に至ってしまう。人間はできるだけ地表に近いところに住むのがシアワセなのだ。

□方針2：「分棟型」

建物は一体でなく、棟に分けて構成する。

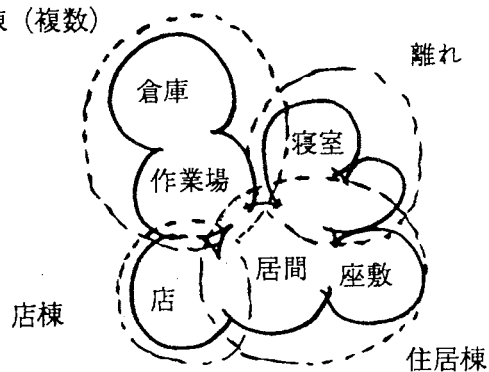
人間的な建築をつくるための入口、出発点となる第一の原則である。この方針は次の考え方から導き出されている；建築や町並みが人間的であるためには、建築は、それを利用する人々の単位、活動に対応した、空間的・視覚的に明解な部分から構成されている必要がある。大きな塊の建物は、利用者が帰属感を、外来者が親近感を抱くことが難しい。

これも歴史的町並みでは当たり前のことである。しかし、現代都市ではなかなか難しくなってきた。

町家は機能および家族の構成に応じていくつかの棟に分けられている。奥行き方向では、店棟、住居棟、はなれ、蔵などである。間口方向では、店棟、袖蔵などである。

このような伝統的建物に対して、現代ではRC構造などで店や住居を一体にした豆腐型の建物が目立つようになっている。より大規模な空間が必要になったためということもあるが、RC、鉄骨などの構造は大きい架構の方が得意であり、経済的であるという点も見逃せない。木造建築に人気が集まる理由の一端がここに見られる。建築は構造に空間を合わせるのではなく、必要な空間を生み出すために適切な構造・構法を選択することが必要である。

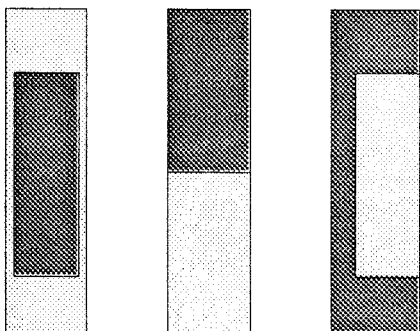
作業棟（複数）



□方針3：「中庭型」

通りに面した敷地では、主屋を接道、接隣型とし、中庭を生み出す。

敷地があまり広くない町中では、建物を敷地の真ん中に建てると回りに無駄な土地ができてしまう。しかし、敷地の建物以外の空間は「余った」空間ではなく、積極的な意味を持った空間であるべきである。そうするためには、敷地に棟を配置するに当たって中庭を生み出すように配置すれば良い。下の図はいずれも建蔽率50%で建てたものである。



実際、伝統的町家は、1. 主屋、離れなど棟に分ける分棟型とし、2. 主屋を道路と両隣りに接することで、中庭を生み出した。

こうして生まれた中庭は、密集した市街地にあつては、道路空間と共に各家に必要な環境を保障する命綱である。そして十分な広さがあるとはいえない敷地の有効利用につながる。現代の建物も、表通りに面した敷地ではこの中庭型建築とすべきである。

□方針4：「屋根のある建築」

しっかりとした屋根のある建築とする。

屋根の存在も人間的な建築の重要な要素である。なぜなら、屋根は雨露をしのぐという建築の源初的な目的を達成するもっとも基本的な要素であつて、屋根の形はこの建築本来の意味を忘れさせない形であることが望ましいからである。現代では技術的にどのような形の屋根でもかけられるようになった。しかし依然として傾斜屋根は、雨の多いわが国でもっとも無理のない自然な構造である。

言うまでもなく、佐原の伝統的建物にはしっかりと傾斜屋根がのっている。ただし、香取街道沿いでは切妻平入型が、小野川沿いでは寄棟妻入型が多い。うれしいことに三菱館も傾斜屋根である。ヨーロッパ風のしゃれた建築にするためには、陸屋根にしなければならないと一般には信じられているが、そうではないという証拠がここにある。

チャールズ皇太子もウエストミンスター橋からのロンドンのスカイラインが平らな屋根の近代建築によって壊されたことを嘆いている（『英国都市の未来像』）。

・・・「人間的」空間といういささか抽象的な目的についての方針をあげた後は、やや具体的な三つの目標をあげていく。まず、建築が創り出す外部空間、具体的には街路空間に関するものである。

■目的 3

町の戸外生活を支える心地よい外部空間（＝街路空間）を作る

街路については、自動車交通との関連から触れた。今度は空間の観点から目的を設定しよう。街路空間は個々の建築が両側に並ぶことで生まれる。街路空間の良し悪しはその両側の町並みによるところが大きいのだ。そこで、個々の建物が並んだ結果が居心地のよい街路空間を形づくるように注意を払わねばならない。街路空間は一種の部屋であり、建物はその壁である。部屋にはそれにふさわしい壁や天井がなければならない。それを達成するための方針は・・・

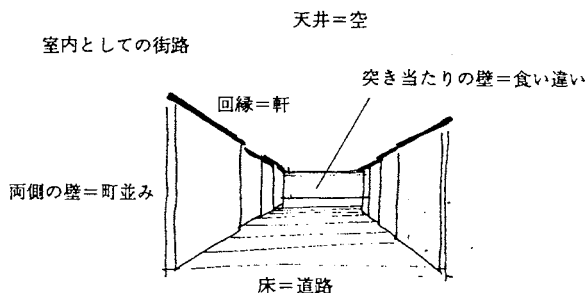
□方針1：「棟は連結する」

街路沿いでは隣同士の棟が壁面線を一定の幅にそろえ、あまり間隔を開けず、連なる壁で囲まれた街路空間が生まれるようにする。

この方針は本来、街路空間だけでなく、外部空間一般に適用可能な方針である。その根拠は、意味のある外部空間は一定の取り囲まれた感じが必要である、単に建物と建物との間に残された空間＝隙間ではなく、より積極的に生み出された空間である必要がある、というものである。街路空間は、緊密に建ち並ぶ建物によって囲まれることによって、はじめてその街路を軸として生活を営む人々の生き生きとした社会活動の場となるのである。

街路空間は、いわば室内のように、壁と天井とで囲まれている必要があるのである。もちろん、室内のようにしっかりと囲む必要はない。しかし大雑把には囲まれていることが望ましい。壁に相当するのは、両側の町並みである。道路の軸方向は、街路の屈曲、曲がり、そして遠景などで視線を止める。アイストップと呼ばれるモニメントの配置も効果的である。そして天井は空である。室内の天井には壁との境目に回り縁が作られるが、町並みでは連続する軒線が回り縁である。

→「アイストップ」



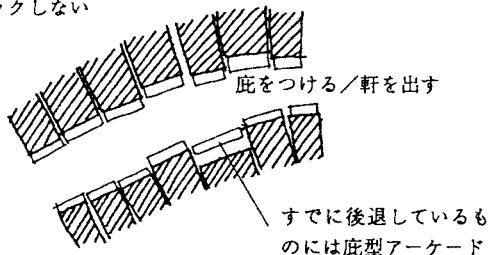
ただし、この方針は道路境界線いっぱいに建物を並べようというものではない。室内でも壁には、和室なら床の間や違い棚、洋室には壁がんと暖炉、家具が、室内空間と壁との間に置かれている。これらが無い部屋を想像して欲しい。たとえば床の間の無い和室を。床の間は単なる格式を示す無駄な空間ではなく、部屋が居心地よくなるために、ぜひとも必要な装置なのである。これらはいわば壁と空間の緩衝装置として働いているといってもよいだろう。同様に、町並みにも緩衝装置が必要である。町並みでその役割を果たしているのは、深い庇、前庭、格子などである。これらは「プライバシーとコミュニティ」の序列を構成する重要な要素―「中間領域」―でもある。

→基本原則「プライバシーとコミュニティ」
「中間領域」

佐原の伝統的町家では通常奥行き一間程度の庇が出ている。主要な壁はその後ろにあり、二階壁面の位置である。従って、壁面線は道路境界から一間前後さがったところとし、ここに建物の主要壁面を置くことを原則とする。

→「すばやい空地活用」

セットバックしない



ここに述べたことから、いくつかの具体的な方針が導かれる。

□方針2：「隣家となじむ高さ」（再）

建物は三階建てを限度とし、周辺とバランスのとれた高さとする。

周辺との調和。隣と著しい高さの差のある建物は、具体的に通風日照障害などを引き起こさないとしても、全体として生活のしずらさへつなげていくものである。隣りの棟との差はできる限り一階までに抑えよう。

□方針3：「屋根は空地へ葺き下ろす」

屋根は棟ごとに、主要な棟から段々と、外部空間に向かって葺きおろす。

ところで傾斜屋根は、一番主要な棟から順次葺き下ろしていく（前記「分棟型」を思い出していたきたい。建物は棟に分かれているはずである）。伝統的な町家なら、店棟から葺き下ろされているだろう。こうすることで建物で一番主要な棟が目立つことになる。そして、傾斜は外部空間へ向かって落ちるようにつける。雨水の処理を考えれば当然といえるが、現代建築では案外そうでもない。佐原の伝統的町並みでは、隣同士が接している中心部では切妻平入型が多い。それに対して隣同士に余裕のある周辺部や小野川沿いでは寄棟妻入型が主流となる。

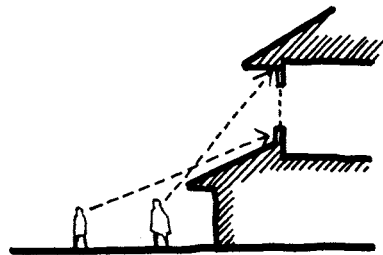
□方針4：「内外の緩衝的空間；庇」

建物の内外には緩衝的空間をつくって両者をつなぐ。伝統町家でその役割を果たした庇や格子を受け継ぐ。

建物と街路のあいだに中間的・緩衝的空間を用意し、コミュニティ空間とプライバシー空間とが直接向き合わないようにする。この緩衝的空間の必要性は上の方針でも述べた。このことをもっと直感的にいうと、建築と街路が直接向き合うと、家の人が落ち着かないばかりか、町を歩く人も目のやり場に困ってしまうということである。反面、

両者があまりはっきり分離されると家の人は孤立し、街路空間は殺風景になってしまう。「コミュニティとプライバシー」の項で述べた両立が必要になるのである。中の人にとっても、外の人にとっても、街路等の公共的外部空間と建物との間には適切な緩衝的空間が必要である。このような緩衝的空間を中間領域と呼ぶ人もいる。

伝統的町家では底下の空間がその役割を果たしていた。さらに格子が内外のフィルターとしての役割を果たした。この手法を受け継ごう。



□方針5：「回り縁としての軒」

平入伝統町家の二階の軒を、街路空間の回り縁と捕え、その意味を新しい建築でも受け継ぐ。

軒の本来の意味は風雨から建物を守ることである。しかし、このような観点も重要である。なお、建物の軒（軒蛇腹、コーニスなどという）をこのような意図でデザインすることはヨーロッパの広場（特にバロック期の広場）でも行われている。

この方針は、二階建て平入建物が主流の香取街道の忠敬橋周辺で主として適用する。

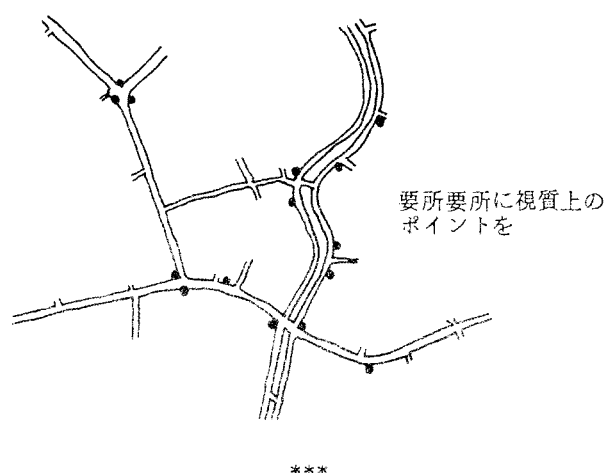
□方針6：「修景装置」

連続した町並みの歯欠け部分には、町並みの連続を保つ修景装置を設ける。

連続すべき町並みで中で、建物が後退していたり、空地や駐車場になっている部分については、町並みの連続を保つための修景装置を設ける。具体的なデザインとしては庇型アーケードなどが考えられる。

□方針7：「アイ・ストップ」

街路空間の軸方向の視線を止めるアイストップを設ける。あるいはアイストップにあたる建物を優先的に修景する。



■目的4

密度の高い市街地の中であって、隣り同士の建物がお互いに環境を奪い合う関係でなく、相互に環境を保障し合う関係を結び合う。

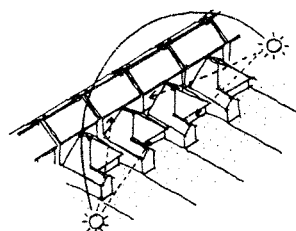
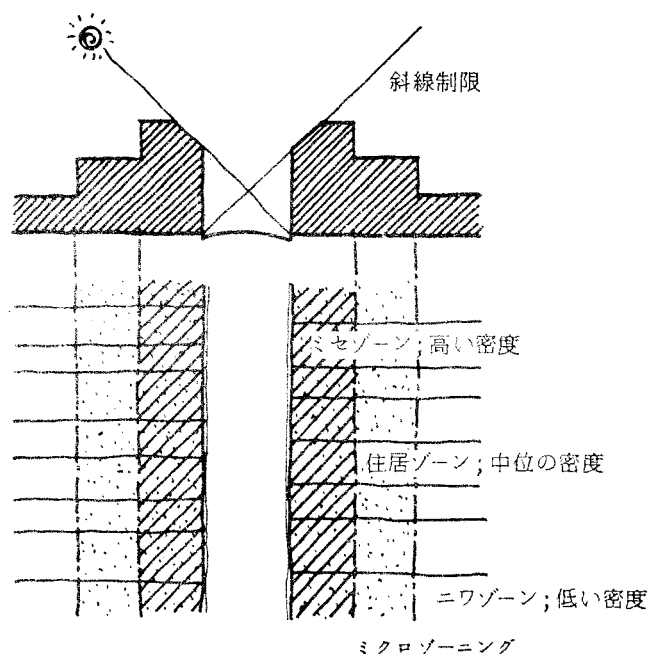
密集した市街地では、日照、新鮮な空気、プライバシーなどの環境は有限である。このような状況の中では建物は、お隣の日当りを奪ったり、プライバシーを犯したりと、お互いに環境を奪いあう関係（相克的関係）に陥りがちである。そうならないように、建物がお互いに環境を保障し合う関係（相乗的關係）が成立することが必要である。「町並みと響き合う建築」の方針の下、歴史的町並みに内在する仕組みを見だし、守っていく。

□方針1：「4間・4間・4間のルール」

表通り沿いでは、道路から4間は敷地いっぱいに利用し接道・接隣型の建物とする。次の4間では隣家への日照に注意した建て方とする。その次の4間は庭主体の利用とする。

伝統的町並みでは、「目的3」は、個々の建物がこのルールを守ることによって達成されてきた。いやむしろ、このようなルールが成立していたことが伝統的町並みの意味だといってもよいだろう。これは「目的1」の「町並みと響き合う建築」の原則からいって、今なお守られるべきルールである。

この方針の意味は、観光資源調査報告『佐原の町並み』に詳しく説明されている（p.93）。



■目的 5

建築デザイン・様式の「秩序と多様性の両立」を実現する

「秩序と多様性の両立」は基本方針において取り上げられている。基本方針では、かなり広い意味で用いられており、この計画書の目的と方針の多くがそれを実現するために考えられている。そのような中で、この目的では、町並み景観、とりわけ建物の様式、ファサードの秩序と多様性を両立するという狭い意味で用いることとする。

佐原の町並みでは、ある時代の町並みを復元するとか、あるいはある時代の様式に統一するといった町並み保存の手法をとらない。むしろ、町並みに近代洋風建築が含まれているように、町並みが新しいものを取り入れて発展してきたことをふまえて、秩序と同時に多様性をも実現しようとしている。しかし、これはどのような枠組みのもとで可能になるのか。ここでは様式やデザインに限定して以下の方針をたてる。

□方針 1：「伝統様式」

新築建築の場合、安易な折衷は避ける。伝統様式にのっとるならば、そのことを徹底する。

この報告書全体、とりわけレベル7に掲げられている方針は生き生きとした町並みを創り出すための原則である。しかし、これら原則を忠実に守れば必然的に目的が達成されるわけではない。これら原則の枠組みに中でも建築のデザイナーに委ねられた部分はきわめて大きい。

実は、この原則の枠組みを単に守るだけでは、大きな失敗がおこる恐れがある。いわゆる「民芸調」の建物が出来てしまう危険である。民芸調とは、伝統的な様式に従っているようでいなく中途半端な建築のことである。伝統町家のデザインが工法上や機能上持っていた意味を無視して、上辺だけを真似している場合が多い。このような薄べ

らいデザインは、町並み全体の品格を著しく傷つけるものである。このような民芸調は避けられるべきである。

一方、佐原の町並みには伝統町家から近代洋風建築まで多様な様式が見られる。古い様式にこだわらない新しいものを受け入れることが町並みを発展させていく原動力であることは否定できない。一定の原則の枠内で真に新しいデザインが試みられることは否定されるべきではない。

この問題は、「神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区計画」で一定の解決が試みられている。

▼保存地区において、伝統的建造物群の特性を維持していると認められる洋風建築物、和風建造物および街灯、柵その他の工作物を伝統的建造物と定める（中略）、伝統的建造物については主としてその外観を維持するため復元および現状維持を内容とする修理基準を定める。

伝統的建造物以外の建築物その他の工作物の新築等は二つの基準による。ひとつは地区内に現存または存在した異人館などの洋風建築の特徴をよく表している明治、大正期の建築様式（伝統的洋風建築様式）を内容とする修景基準を定める。ほかの一つは、保存地区が、新しさを常に受け入れて発展してきた住宅地であることから、歴史的風致と調和した新しい建築物を許容する内容の許可基準を定める。

いわゆるこの神戸方式によれば、伝統的建造物以外の新築では、伝統的建造物の様式に厳格に従うか、さもなければ新しいデザインを試みるか二者択一を迫っているのである。

しかしながら、この方式によれば、基準に照らし合わせて自動的にデザインの良し悪しは決められなくなる。役所の窓口だけでは決められないということになるかもしれない。そこで必要になるのがルールづくりの工夫とその運用の方法である。

□方針 2：「創造を促すルールづくり」

町並みについて硬いルールではなく、柔らかない

ルールを工夫し、住民が主体的に運用する。

ルールについては、詳細なものを並列するのではなく、より基本的な原則から積み上げていく。こうすることで；

1. たえずルールの根拠にさかのぼってその意味が確認できる、
2. 詳細な基準が守り切れない場面がでてきたとき（これは必ず起こる）、遡ることのできるいわば憲法にあたる大原則となる、
3. 伝統的形式によらない建築に関しても共通の原則が確認できる。

ルールは「□□すべからず」式のものよりも、創造を促す提案型であることが望ましい。このような事例としては、川越一番街で住民の「町並み委員会」が運用する「町づくり規範」などがあり、それら事例を研究していく。

8：単体；建物、住宅、文化財

はじめに

ここでは、7の枠組みの中で個々の建築、住宅、文化財など単体に関する方針を定める。

■目的1

伝統的な建物を積極的にいかし、伝統的な空間構成と現代生活、活動の両立をはかる試みが促進されるよう、さまざまな手だてを講じる。

□方針1：「伝統的建物を使いこなす」

住民および建築家等建築に従事する人は、伝統的な空間構成の優れた側面を現代建築に積極的に活かすようつとめる。

このことの可能性について観光資源調査報告『佐原の町並み』は建物の実測調査および住み方調査から詳しく触れている（「建築の内部空間：住空間の充実と町並み形成の両立」p.110-）。そこでは、1. 店舗と住宅の両立、2. 家族生活に見合う間取り、3. コミュニティからプライバシーへの段階構成、4. 主要な部屋への日照、5. 動線、という5つの観点から考察し、右のような図をあげて、現代住居としての改善の可能性を示唆している。

□方針2：「土蔵等の公開活用」

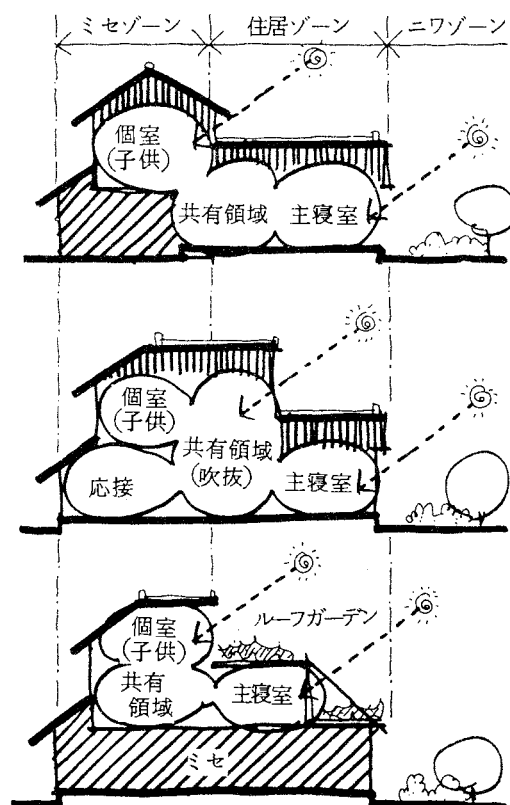
伝統的建物で、使われていない（あるいはかたづけられれば使える）土蔵等を小さな博物館として公開するよう協力を求める。

展示の内容、管理運営、必要な改装等について行政を含めた適切な組織が援助することとする。

店舗では、その奥行きと格式を高めるような土蔵等の活用を行う。

□方針3：「工房を公開する」

職人町などで、実際に製作している場所を公開する。



■目的1

伝統的な建物を積極的にいかし、伝統的な空間構成と現代生活、活動の両立をはかる試みが促進されるよう、さまざまな手だてを講じる。

□方針1：「伝統的建物を使いこなす」

住民および建築家等建築に従事する人は、伝統的な空間構成の優れた側面を現代建築に積極的に活かすようつとめる。

□方針2：「土蔵等の公開活用」

伝統的建物で、使われていない（あるいはかたづければ使える）土蔵等を小さな博物館として公開するよう協力を求める。

□方針3：「工房を公開する」

職人町などで、実際に製作している場所を公開する。

□方針4：「大規模土蔵の活用」

歴史的街区の周辺部に点在するもと醸造家の大規模土蔵を、その大規模な空間をいかして積極的に活用する。

□方針5：「モデル店舗・住宅」

伝統的な建物を店舗としていかしたり、現代住居として住みこなそうとする意思をもった人に対して積極的な援助を行う

□方針6：「町づくり会社＝蔵トラスト」

市民と行政が協力して、歴史的遺産の保存と活用をはかるための組織を設立する。

■目的2

歴史的町並みの趣旨を実現する建築の構法、材料、仕上げを選択する。

□方針1：「伝統構法」

建築は出来る限り木造在来構法で建築を行う。

□方針2：「自然的素材」

建築、工作物その他の材料には、できるかぎり、地場に産する自然的素材を用いる。

□方針3：「基調としての無彩色」

町並みにおける色彩は、無彩色を基調とし、原色は点景に用いる。

□方針4：「建物を活かす看板」

建物につける看板は、建築本体を重視し、極力小さいものとする。デザインは伝統を踏まえ、業種にふさわしいものを工夫する。

たとえば鉄骨は、巨大な空間を支える材料としては優れているが、不用意に使うと、人間的建築の材料として、あるいは自然景観に溶け込んだ材料として不都合な結果に終わることが多い。そしてこのような材料は、えてして新品のときがもっとも美しく、あとはただ古びていくというものが多い。

具体的な材料としては、木材とその加工品、土から作ったもの、石膏、竹、天然繊維、ある種のコンクリート、鉄などである。同一の素材でも、高度の工業技術や大量のエネルギーを消費して製造・加工されたものは人間的スケールの空間を作る材料に向かない。

□方針3：「基調としての無彩色」

町並みにおける色彩は、無彩色を基調とし、原色は点景に用いる。

現在の町並みにはいろいろな色が溢れている。この状況をよいという人はまずいないだろう。しかし、実際にどのような色を使えば良いのか、これは案外難しい問題である。伝統的建造物群保存地区でよく見られる規定は「指定色の古色仕上げ」である。洋館群の神戸北野地区では、伝統的建造物群保存地区について、許可基準は「歴史的風致を著しく損なわないものであること」。修景基準は「伝統的洋風建築に準ずる色彩とすること」。さらに都市景観形成地区では「けばけばしい色彩は使用しないこと」。というわけで具体的にはさっぱりわからない。

ここではまず、素材にふさわしい色を使うことを原則としよう。すなわち、素材の色をそのままいかすか、あるいはそれをより美しく見せるかにとどめる。もし着色する場合は、次の原則による。

1. 無彩色あるいは茶系を基調とし、原色は局所的、一時的に用いる。
2. 色決めは、実際に町の中で実験し慎重に決める。

□方針4：「建物を活かす看板」

建物につける看板は、建築本体を重視し、極力小

さいものとする。デザインは伝統を踏まえ、業種にふさわしいものを工夫する。

看板はあまり統一ということを考えない方がよい。各店が小さいながらもキラリと光る工夫を凝らすことが重要である。そして看板を見て歩くだけでも楽しい町としよう。

もう少し詳しくは以下のような原則が考えられる。

1. 看板の材料はできるかぎり天然素材とする。
2. 色は素材をいかしたものとし、無彩色または茶系を原則とする。原色は局部に用いる。
3. 看板の数は、一建物につき二種類三つ以内を原則とする。たとえば、屋号や店名を示す屋根看板または壁面看板と、その商品や商品のイメージを表現する軒下看板または袖看板である。
4. 二階の屋根より上、または三階以上には看板をつけない。



置き看板



飾り看板

9：制度的枠組み

はじめに

今まで述べてきた総合的な政策のうち、おもに前のレベル7であげた原則を実現するための制度の枠組みを組み立てる。

■目的1：「基本法制定」

歴史的街区の活性化は物的側面に限って見ても、文化財保護法の枠組みでは不十分である。そこでより包括的、基本的な制度的枠組みを提供する都市景観の基本法（条例）を制定する

□方針1：「景観条例」

歴史地区活性化の物的側面について、より包括的、基本的な制度的枠組みを提供する基本法（条例）として景観条例を制定する。

歴史的街区の活性化は物的側面に限って見ても、現行の文化財保護法の枠組みでは不十分である。このことは1974年の文化庁町並み報告書『佐原の町並み』でも次のように指摘されていた。

▼1. 江戸時代から昭和前期までの長い期間にわたって、佐原の商業活動を物語る種々の建造物が調和して景観を構成する点が佐原の町並みの大きな特色である。したがって、将来の保存を考えると、その対象を年代的に江戸時代あるいは明治時代までのものに限定したり、また洋風の建地区様式をもつものを除外したりするような、狭い視野での保存計画は佐原の場合は不適當である。

▼2. (従来型の、「とくに古い建物が連続して続き、美

観的にとくに優れた特定地域の範囲を定めて、それを対象に保存計画を策定」するというやり方に関して、佐原では、小野川沿い（小学校から佐原港まで）と香取街道沿い（荒久から法界寺まで）の広い範囲が建造物群を含む重要地域であることから、）佐原の場合には、保存地域の範囲を、さきの広い範囲よりさらに狭めて、ある特定地域にしぼるということは不可能である。むしろ、さきの広い範囲全体を、保存を考慮すべき地域として、そのなかで、古い建造物と、新しい建造物の併存を前提として、保存計画を考えることが必要と考えられる。

1984年の観光資源保護財団報告書も、これを踏まえて、「伝統的建造物の集中した地区だけを切り出して、いわば現代と無縁のところに隔離して、極力その（現代の）影響を断ちながら保存していくことが不可能だ」とし、より一般的な市街地にも適用可能な町づくりの原則を導き出そうとしている。

これらの指摘から見て、伝統的建造物群保存地区の制度だけで佐原の歴史的地区の整備を図ることは困難である。伝統的建造物群保存地区がこれまでの実績から見て伝統的景観の復元を指向したもので、したがって指定範囲も伝統的建物のよく残る比較的狭い範囲に限定されるからである。

もっともこの指摘にあるように、「広い歴史的地区」全体を同一に扱うことは現実的ではない。上記の理念を維持しつつ、効果的な政策、制度的枠組みを組み立てられなければならない。

■目的1：「基本法制定」

歴史的街区の活性化は物的側面に限って見ても、文化財保護法の枠組みでは不十分である。そこでより包括的、基本的な制度的枠組みを提供する都市景観の基本法（条例）を制定する

□方針1：「景観条例」

歴史地区活性化の物的側面について、より包括的、基本的な制度的枠組みを提供する基本法（条例）として景観条例を制定する。

■目的2

伝統的建物の調査と把握を進め、的確な文化財の管理を行う

□方針1：「建物調査および建物目録の作成」

市内に広範囲に散らばる伝統的な建物の所在と現状について調査を進め建物目録を作成する。これは後に述べる文化財の登録制と不可分である。

□方針2：「伝統的建造物の登録制」

確認された伝統的建物については、すべてに何らかの手がうてるシステムを形成する。このシステムを全体として「伝統的建造物の登録制」と呼ぶ。

□方針3：「伝統的建造物の積極的な文化財指定」

伝統的建物については、自治体の文化財保護制度を積極的に活用し、指定を進める。

■目的3

町づくりの目標をあきらかにし、かつ施策の根拠とするため必要な地区指定を行う、あるいは建物等の指定・登録を行う

□方針1：「歴史的景観形成地区」

佐原では、広範に伝統的建造物が分布するという実態を踏まえて、歴史的地区のできるだけ広い範囲を対象する歴史的環境形成地域を設定する

□方針2：「伝統的建造物群保存地区」

景観形成地域のうち、特に伝統的建造物群およびこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存する必要がある地区については、文化財保護法による伝統的建造物群保存地区を定める。

□方針3：「景観重要建築物」

伝統的建造物群保存地区以外の伝統的建造物の保存を的確に行い、あるいは景観上重要な建物を適切に誘導するために、景観重要建築物を指定する。

□方針4：「地区選定の考え方」

地区指定に当たっては次の項目を考慮する。ただし、範囲は、できる限り既存の地域組織（町）の範囲と一致させる。

■目的4

歴史的町並みの的確な保全と町並みの創造とを両立させるよう

な基準を設定する。

□方針1：「四つの基準」

基準は、レベル7で取り上げられた方針を基本とし、「基本原則」「一般原則」「修景原則」「修理原則」から構成する。

□方針2：「基本原則」

「基本原則」は、歴史的環境形成地域のいかなる建築も守るべき原則である。

□方針3：「一般原則」

「一般原則」は、歴史的環境形成地域の建築が可能な限り守るべき原則であり、伝統的建造物群保存地区のすべての建築が守らねばならない。

□方針4：「修景原則」

「修景原則」は、伝統的建造物以外で伝統の様式に従って建築する場合に従うべき原則である。

□方針5：「修理原則」

「修理原則」は、伝統的建造物の現状を変更する場合に従うべき原則である。

■目的2

伝統的建物の調査と把握を進め、的確な文化財の管理を行う

歴史的地区の活性化は総合的に進められなければならない。しかしながら、その際、最も基本の手がかりとなるのは伝統的建造物である。この伝統的建造物の分布や現状の把握、そしてその的確な管理は、もっとも基本的な作業として、確実に行われなければならない。

□方針1：「建物調査および建物目録の作成」

市内に広範囲に散らばる伝統的な建物の所在と現状について調査を進め建物目録を作成する。これは後に述べる文化財の登録制と不可分である。

伝統的建物の分布調査は『佐原の町並み』『よみがえれ水郷の商都』などで行われてきたが、佐原には広範囲に伝統的建造物が分布するところから十分なものはなっていなかった。今回、「考える会」が外観からだけであるが悉皆的な調査を行った。その成果は前記報告書の資料とあわせて本報告書の巻末に集録してある。しかし、依然として不十分であり、今後より完全な建物目録を調査・作成する必要がある。

□方針2：「伝統的建造物の登録制」

確認された伝統的建造物については、すべてに何らかの手がうてるシステムを形成する。このシステムを全体として「伝統的建造物の登録制」と呼ぶ。

「何らかの手当て」には、「現状変更は許可制だが手厚い助成がある」から「現状変更は届け出でよいが、行政の対応としては指導、助言どまり」まで、さまざまなレベルが考えられる。

具体的には、確認された伝統的建造物について、所有者、住民に改造、改築時の事前相談を呼びかけるとともに、建築確認申請提出時に市役所の担当課も参加して指導・助言を行えるような体制を組み立てる。佐原における建築指導行政は千葉県香取土木事務所が担当しているため、この事務所と佐原市が密接な連携プレイを組むようにする。

確認された伝統的建造物は、下記のように、1. 歴史環境形成地区あるいは伝統的建造物群保存地区に含まれるもの、2. 単体の独立伝統的建造物として指定されたもの、3. 特に指定のないものに分類される。これらの分類に応じて、許可から指導・助言までさまざまなレベルの対応をするものとする。

歴史環境形成地区あるいは伝統的建造物群保存地区内の建築行為については、伝統的建造物以外の建物に関する行為もこのシステムの対象とする。

□方針3：「伝統的建造物の積極的な文化財指定」

伝統的建造物については、自治体の文化財保護制度を積極的に活用し、指定を進める。

上記の規制と助成のほか、固定資産税免除、建築基準法適用除外などの措置が必要となる。これらを可能にする現行の制度としては文化財保護法および条例が体系的に整理されているので、この制度を積極的に活用し、伝統的建造物を積極的に市の文化財として指定する。

■目的3

町づくりの目標をあきらかにし、かつ施策の根拠とするため必要な地区指定を行う、あるいは建物等の指定・登録を行う

昨年度、考える会は次のような三区分の地区指定を提案した。

●伝統的建造物群保存地区***

国指定の重要伝統的建造物群保存地区を目指す区域

●景観形成地区：第一整備地区**

伝建地区に準じ、景観地区として整備する区域

●景観形成地区：第二整備地区* 評価A Bの歴史的建造物だけは残す方針の区域

これら地区指定の効果（規制と助成）は下の表のように提案されている。以下の方針は、昨年度案をさらに発展させたものである。

□方針１：「歴史的景観形成地区」

佐原では、広範に伝統的建造物が分布するという実態を踏まえて、歴史的地区のできるだけ広い範囲を対象する歴史的環境形成地域を設定する

この地域は昨年度の案のうち景観形成地区（第１整備地区）に相当するものである。なお、景観条例の枠内では、歴史的地区以外でも景観形成地区を定めることができるものとする。

この地域に指定されると次の効果を持つものとする。

1. 歴史的景観形成のため、建築行為など町づくりに関する行為の基準が定められる。
2. 建築行為など町づくりに関する行為に届け出が義務づけられる。
3. 市長は、それら行為への指導、助言、助成ができる。

□方針２：「伝統的建造物群保存地区」

景観形成地域のうち、特に伝統的建造物群および

これと一体をなしてその価値を形成している環境を保存する必要がある地区については、文化財保護法による伝統的建造物群保存地区を定める。

伝統的建造物群保存地区に指定されると次の効果が生じるものとする。

1. 建築行為など町づくりに関する行為には市長・教育委員会による許可が必要となる。
2. 許可の根拠となる一連の原則および基準が定められる。
3. 市長・教育委員会は、それら行為への助成ができる。

□方針３：「景観重要建築物」

伝統的建造物群保存地区以外の伝統的建造物の保存を的確に行い、あるいは景観上重要な建物を適切に誘導するために、景観重要建築物を指定する。

この指定は、昨年度の案のうち景観形成地区（第２整備地区）に対応するものである。昨年度はこ

●表 「町並みを考える会」が提案した規制と助成

地区	伝統的建造物群保存地区	景観形成地区 (第１整備地区)	景観形成地区 (第２整備地区)
規制（伝統的建造物）	・ 保存建物として指定 ・ 現状変更は許可制 ・ 伝統的建造物の修理 ・ 修景基準による	・ 左に同じ	・ 左に同じ
規制（一般建造物）	・ 現状変更は許可制 ・ 一般建造物の修理 ・ 修景基準に従うこと	・ 現状変更は許可制 ・ 一般建造物の修理 ・ 修景基準に従うこと	・ 規制なし
助成（伝統的建造物）	(外観について) ・ 補助率8/10 ・ 限度額700万円	(外観について) ・ 補助率7/10 ・ 限度額600万円	(外観について) ・ 補助率6/10 ・ 限度額500万円
助成（一般建造物）	(外観について) ・ 補助率7/10 ・ 限度額200万円	(外観について) ・ 補助率6/10 ・ 限度額1500万円	・ 助成なし

の地区に指定された地域のみについて伝統的建造物への規制、助成が可能であるとしたが（一般建造物には規制・助成はない）、本年度の案では、佐原市全域についてそのことを可能にすることとした。従って地区名は必要ないものとした。景観重要建築物の指定は伝統的建造物以外でも、重要な景観上のポイントにたつ建築、一定の規模を超える建築について指定できる。

なお、この指定は上述の「登録制」「市文化財」と重なる部分もあるが、制度の体系が整うまで、適宜使い分けることとする。

これに指定されると次の効果が生じるものとする。

1. 建築の現状を変更するときには市長による許可が必要となる。
2. 許可の根拠となる一連の原則および基準が定められる。
3. 市長は、それら行為への指導、助言、助成ができる。

□方針4：「地区選定の考え方」

地区指定に当たっては次の項目を考慮する。ただし、範囲は、できる限り既存の地域組織（町）の

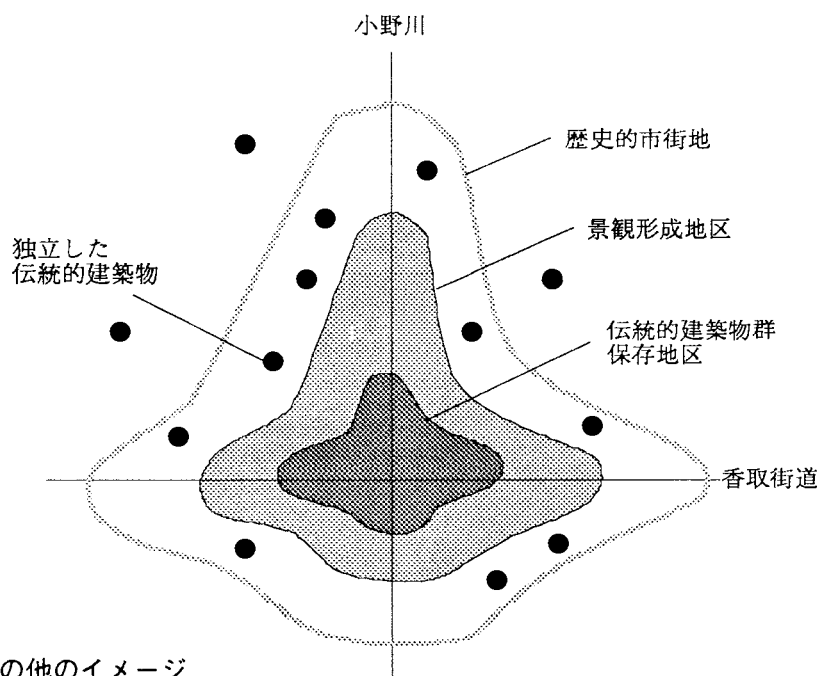
範囲と一致させる。

指定に当たっては、町の実情を把握することはもちろんのこと、制度の運用に当たってもできる限り町の人々の自主的な運用を期待する。具体的には町なみ委員会のような運営組織を設ける。

1. 伝統的建物の残り具合
2. 地区の物的、社会的性格
3. 住民の意思、町づくりの意思の熟度
4. 都市政策上の観点
5. ゾーニング上の工夫
6. 財政措置

どの地区をどのような地区指定にするかということについては、昨年度「考える会」がまとめた案がある。とりあえず、この案をここに掲げた方針から整理して本年度の案を検討するに当たっての手がかりとしよう。まず、1の伝統的建物の残り具合については次のように整理される。

「町並みの会」は、1993年に、上記大河教授の指摘した範囲（プラス小野側の河口までの地区）について伝統的建造物の調査を行った。街路沿いの棟を四段階にランクづけ、さらに調査地区を11に区分し、集計を行っていた。四段階とは、A；歴



●図 地区設定その他のイメージ

史的価値が非常に高く絶対残したい建物、B；歴史的価値が高く残したい建物、C；歴史的価値はないが景観を損なうことはないような建物、D；歴史的価値がなく景観を阻害している建物、である。このうちA Bの割合を地区ごとに算出した結果、数字は9%から58%までの範囲に分布した。多い順に並べると次のとおりである（（）内はAの割合）。

9 地区（下新町）	60%	（46%）
1 地区（忠敬橋、正上～忠敬居宅、三菱館～八木清）	58%	（33%）
6 地区（忠敬居宅～伊能農機）	...50%	（0%）
3 地区（鉄橋～万代橋）	35%	（7%）
平均	33%	（15%）
10 地区（三菱館～八坂神社）	32%	（12%）
2 地区（正上～鉄橋）	29%	（20%）
4 地区（万代橋～北賑橋）	22%	（6%）
7 地区（風月堂～東薫酒造）	21%	（11%）
8 地区（東薫酒造～法界寺）	19%	（2%）
11 地区（八坂神社～橋本石油）	...18%	（5%）
5 地区（北賑橋～河口）	9%	（2%）

「町並みの会」は、このデータを基本にゾーニングの提案を行っているわけだが、もちろん、この残り具合の数字だけで地区区分をおこなったり、ゾーニングを行うことができるわけではない。

「町並みの会」の提案も、さらにいくつかの条件を加えた上での判断となっている（必ずしも明示されていないが、読み取ることは可能）。そのあたりをさらに整理して見よう。

なお、この数字は戸数の割合であるから、インパクトのある大型のものも、小さな家も同じ比重でカウントされていることに注意しておこう。この意味では、大型の醸造家のある地区の数字は少な目に出ている。たとえば、4 地区（万代橋～北賑橋）8 地区（東薫酒造～法界寺）である。

ただし、町並みの会の調査は歴史的地区の全域に及んでいない。対象は、香取街道沿いおよび小野側沿い（および下新町）に限定されている。調査対象外となった地区としては、職人町地区、横宿

がある。また、歴史的地区の周辺部に点在している大規模な醸造家等も拾われているとは限らない。

一方、2 のそれぞれの地区の物的、社会的特徴といった観点からと、「考える会」の調査地区に合わせると次のような類型化が可能であろう。

●香取街道沿い商家群（中心部）

- ・ 1 地区（忠敬橋、正上～忠敬居宅、三菱館～八木清）
- ・ 10 地区（三菱館～八坂神社）
- ・ 横宿（未調査）

●香取街道沿い商家群（周辺部）

- ・ 7 地区（風月堂～東薫酒造）
- ・ 8 地区（東薫酒造～法界寺）
- ・ 11 地区（八坂神社～橋元石油）

●小野川沿い問屋群（中心部）

- ・ 1 地区（忠敬橋、正上～忠敬居宅、三菱館～八木清）
- ・ 2 地区（正上～鉄橋）

●小野川沿い問屋群（周辺部）

- ・ 6 地区（忠敬居宅～伊能農機）
- ・ 3 地区（鉄橋～万代橋）
- ・ 4 地区（万代橋～北賑橋）
- ・ 5 地区（北賑橋～河口）

●横町

- ・ 醸造家町 9 地区（下新町）
- ・ 職人町 職人町（田宿、寺宿）（未調査）

●醸造家（単体） 醸造家が、上記の地区内のほか、歴史的地区周辺に点在する。（未調査）

ここで、町並みの性格をわかりやすく割り切って言えば、香取街道沿いは、基本的に切妻平入町家の町並みで、現在も商店街である。小野川沿いは、基本的に寄棟妻入の町並みで、どちらかといえば問屋の性格が強く、庇下を開放した形式の建物が多い。

このような性格付けはもちろん絶対的ではない。切妻平入と寄棟妻入という二つの形式は混在している。一般に中心部ほど、そして建物の規模が大きくなるほど寄棟妻入が増える。したがって、両

者とも周辺部では、寄棟妻入の形式が増える（醸造家の大きな建物も入ってくる）。町の性格も仕舞多屋が増える。

便宜上、醸造家町と職人町をメインストリートからはずれているという意味で、横町としてひとつに括ったが、この両者は性格はかなり異なる。最大の差は敷地の大きさである。

ともあれ、このような多様な地区が存在することが、佐原の魅力であることは間違いない。つまり、これら多様な地区がそれぞれの魅力を高めていくような工夫が必要ということになる。

以上、ふたつの観点をタテヨコに整理して見ると下のような表になる。なお横宿、職人町は未調査だが、25%以下と仮定する。

佐原の歴史的地区の魅力が多様な地区が存在することにあるとすれば、よく残っている地区だけを町並み整備の対象とするのでは不十分そうである。とくに、香取街道沿い周辺と職人町が落ちている。もっとも、よく残っている所とそうでない所では町並み整備の方法が異なるかもしれない。しかしながら、いずれの地区においても、建物を保存するにせよ、新築するにせよ、建築が守るべき共通の原則（規範；パターン）が存在するよう

に思われる。

さて、考える会は、これら調査をもとに以下の三つの地区区分を行った。

●伝統的建造物群保存地区***

国指定の重要伝統的建造物群保存地区を目指す区域

●景観形成地区：第一整備地区**

伝建地区に準じ、景観地区として整備する区域

●景観形成地区：第二整備地区*

評価A Bの歴史的建造物だけは残す方針の区域
以上も先の表に記入しよう。

以上から昨年の提案については以下のような点が問題点としてあげられる。

横宿、8（東薫～法界寺）、11（八坂～橋元）、4（万代～北賑橋）、5（北賑橋～河口）、職人町（田宿寺宿）、そして独立して存在する伝統的建造物についても何らかの手当を考えるべきではないか。方法としては、第2整備地区を拡大することが望ましい。それが困難ならば、単体としての伝統的建造物の指定または登録を行う。

いずれにせよ、地域指定と関係なく、市全域について文化財の登録制を考慮すべきといえそうであ

	よく残っている 50%以上	ふつう 25-50%	あまり残っていない 25%以下
香取街道沿い中心	1***（忠敬橋周辺）	10**（三菱～八坂）	横宿
香取街道沿い周辺			7*（風月～東薫） 8（東薫～法界寺） 11（八坂～橋本）
小野川沿い中心	1***（忠敬橋周辺）	2**（正上～鉄橋）	
小野川沿い周辺	6*（忠敬～農機）	3*（鉄橋～万代橋）	4（万代～北賑橋） 5（北賑橋～河口）
横町醸造家群	9**（下新町）		
横町職人町			職人町（田宿寺宿）

●表 残り具合と町並みの性格、および考える会による地区設定

る。

6 地区（忠敬～農機）は伝建地区に含めてもよいのではないかと考えると、下新町の与倉屋までつながることになる。とすれば9地区（下新町）も伝建地区の候補地区となるかもしれない。

また、住民主体の町づくりという観点から考えると、住民の意思さえはっきりすれば（たとえば景観協定を結ぶなど）、彼等の意思に従って地区指定ができるような構造にしておくことが望ましい。また、この観点から、地区指定は出来る限り地域組織と一致させる方がよい。

これらを手がかりに今後さらに地区指定について検討を継続する。

■目的 4

歴史的町並みの的確な保全と町並みの創造とを両立させるような基準を設定する。

□方針1：「四つの基準」

基準は、レベル7で取り上げられた方針を基本とし、「基本原則」「一般原則」「修景原則」「修理原則」から構成する。

基準はいきなり詳細なものに至るよりは、より基本的な原則から積み上げていくのがよいと思われる。その理由は；1．たえず基準の根拠にさかのぼってその意味が確認できる、2．詳細な基準は必ず守り切れない場面がでてくるので、いわば憲法にあたる大原則をうちたてておくことが必要である、3．伝統的形式によらない建築に関して、その原則を確認しておく。そのような基本原則は、歴史的な町並み建築から読み取ることによって組み立てられるが、以下に示すように、その具体的な内容は、結局はよい建築と町を作るためのあたりまえのことである。（そのあたりまえが、今日では忘れられていたり、守られなかったりする。このように見ると、歴史的な町並みの保存とは、そのあたりまえを再構築することにほかならないといえるだろう。）

1. 「基本原則」は、歴史的環境形成地域のいかなる建築も守るべき原則である。
2. 「一般原則」は、歴史的環境形成地域の建築が可能な限り守るべき原則であり、伝統的建造物群保存地区のすべての建築が守らねばならない。
3. 「修景原則」は、伝統的建造物以外で伝統の様式に従って建築する場合に従うべき原則である。
4. 「修理原則」は、伝統的建造物の現状を変更する場合に従うべき原則である。

□方針2：「基本原則」

「基本原則」は、歴史的環境形成地域のいかなる建築も守るべき原則である。

その案は以下の通り；

1. 人間的なスケール、肌触りをもった空間を作り出すこと。
2. あらゆるレベルでコミュニティとプライバシーの両立を図る配慮をし工夫する。あらゆるレベルとはたとえば、住宅の居間と個室、町家の店と住宅、町並みの建物と街路・お隣同士、・・・
3. 隣どおしと環境を奪いあう関係にならないように注意を払い、工夫する。お隣の日当りを奪ったり、プライバシーを犯したりということにならないように。
4. 個々の建物が並んだ結果、居心地のよい街路空間を形づくるように注意を払う。街路は一種の部屋であり、建物はその壁である。壁は居心地のよい部屋を作らねばならない。
5. 新しい建物は少なくとも、伝統的建物の存在を脅やかさない（景観上、環境上）。さらに、可能な限り、伝統的建物を尊重し、それと共鳴しあってより豊かな町並みを発展させていくような建築とする。
6. 安易な折衷は避ける。伝統様式にのっとるならば、そのことを徹底する。

□方針3：「一般原則」

「一般原則」は、歴史的環境形成地域の建築が可能な限り守るべき原則であり、伝統的建造物群保存地区のすべての建築が守らねばならない。

その案は以下の通り；

1. 建物は一体でなく、棟に分けて構成する。大きな間口の敷地では、正面を分割して、町並みのリズムを崩さないようにする。
 2. 高さは三階程度を限度とする。あるいは、隣接する建物の大きな差をつけない。
 3. 棟を孤立させないように、棟と棟を次々と連続させる。こうして連続した棟がまとまりのある空間を生み出すようにする（たとえば、中庭、街路・・・）。メインストリート沿い例えば、隣同士が壁面線を一定の幅にそろえ、連なる壁で囲まれた街路空間が生まれるようにする。
 4. 庭（中庭、前庭）の位置は、隣同士がお互いに環境を保つ上でもっとも望ましい場所にする。
 5. 建物と街路のあいだに中間的・緩衝的空間を用意し、コミュニティ空間とプライバシー空間とが直接向き合わないようにする。反面あまりはっきりと分離してしまわないようにする（町家の底下空間や住宅の門から玄関へ至る空間がそれにあたる）。柱間装置や塀などもそれを支援するものを工夫する（格子や美しい窓、高さを抑えた生け垣など）。
 6. しっかりとした屋根のある建築とする（屋根を隠さない）。屋根は棟ごとに、主要な棟から段々と、外部空間に向かってふきおろす（佐原の伝統建物は、寄棟妻入型も、切妻平入型もそうになっている）。
- *この項は少なくとも既存の洋風建築とは矛盾する（ただし屋根のある洋風建築はありうるし、可能である）。
7. 駐車場はなるべく車が見えないように。
 8. 材料はできるかぎり自然的素材を活用する。
 9. 色は無彩色を基調とする。

□方針4：「修景原則」

「修景原則」は、伝統的建造物以外で伝統の様式に従って建築する場合に従うべき原則である。

その案は次のとおり；

1. 外観の輪郭、プロポーション、細部、材料の全般にわたり、できる限り伝統様式（修理原則）に従うものとする。
2. 屋根、壁面、二階開口部、一階開口部は伝統的建造物（修理原則）に準ずる。

□方針5：「修理原則」

「修理原則」は、伝統的建造物の現状を変更する場合に従うべき原則である。

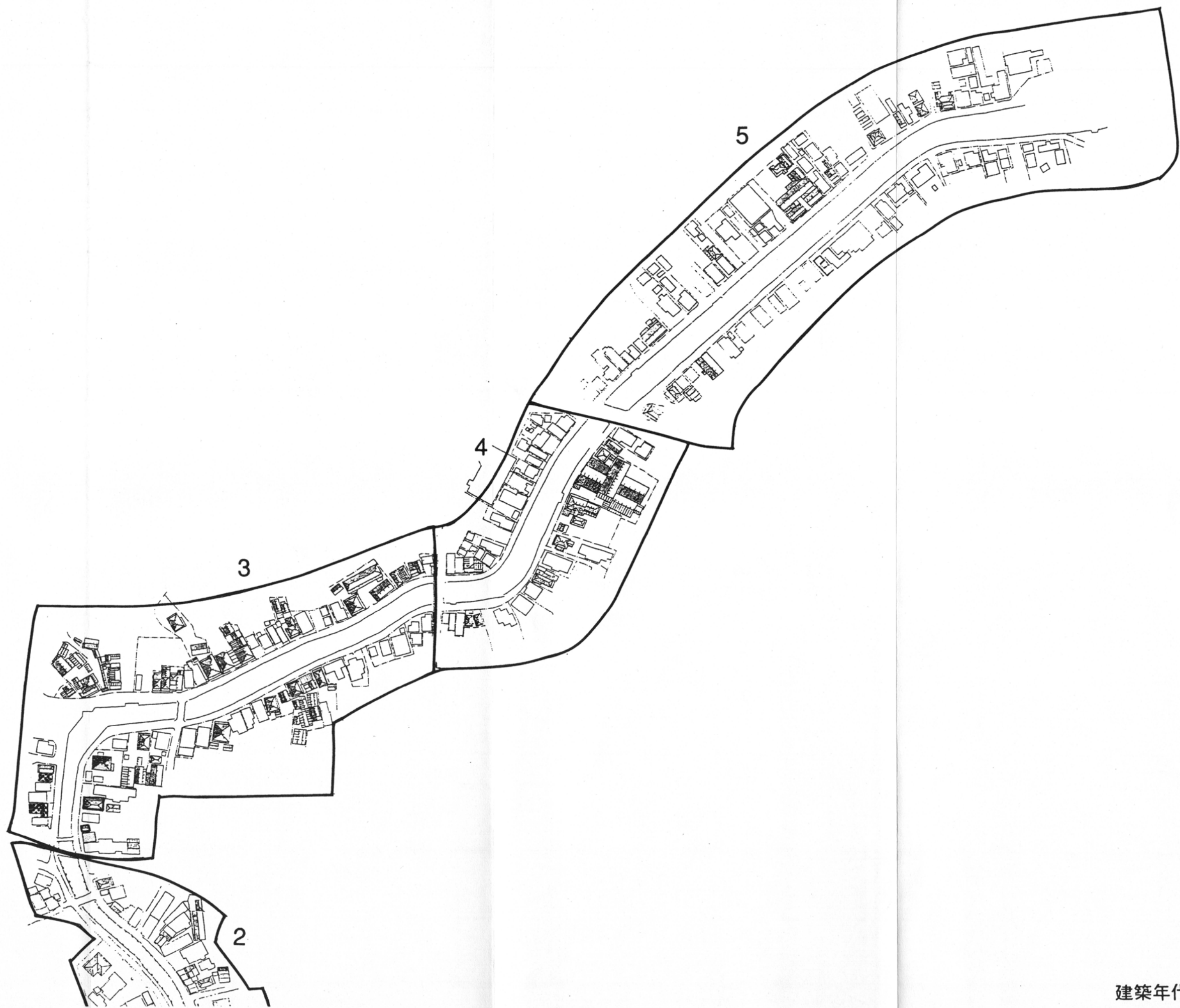
その案は次のとおり；

1. 外観：復原を原則とする。
2. 屋根：（復原が原則であるが、標準的な例をあげれば）形状は、切妻平入か寄棟妻入。勾配は5.5～7寸。仕上げは、伝統的な日本瓦。
3. 壁面：（復原が原則であるが、標準的な例をあげれば）漆喰（白または黒）または板張り
4. 二階開口部：（復原が原則であるが、標準的な例をあげれば）土蔵以外では、格子と障子および板戸あるいは、板戸とガラス窓（プラス障子）。復旧を原則とするが、ガラス戸をはめるのはもちろんかまわない。木製建具を原則とするが、やむなくアルミサッシを使うときは、着色したものとする。
5. 一階開口部：（復原が原則であるが、標準的な例をあげれば）下屋通りは取り外し可能な格子、本屋通りは蔀戸（二枚組みが一般）。間口が広い場合は大戸が入る場合がある。復旧を原則とするが、ガラス戸をはめるのはもちろんかまわない。ただし木製建具を原則とする。



凡例	
	江戸
	明治大火前
	明治大火後・大正
	昭和20年以前

建築年代分布図-1



10：事業と実行

はじめに

上記の一般的な制度的枠組みに加えて、事業の実行を確実にするための仕組みを組み立てる方針を以下に掲げる。

■目的1

住民が主体的に町づくりを担う仕組みを形づくる。

□方針1：「町並み委員会」（再）

歴史的地区の町づくりについて住民が自主的に運営する「町並み委員会」を設ける。

この方針を前に掲げたときの説明は、「「町並み委員会」は別の方針で述べる「町並みのルール」を運用するほか、歴史的地区の町づくりに関するさまざまな意見交換の場として機能する」であった。ここでは、この委員会の機能をもう少し具体的にあげておこう；

1. 「町並みのルール」を運用する。具体的には、建築行為を上の方針で掲げられた基準に照らし合わせてチェックする。
2. 行政、自治会、考える会、商店街、町づくり財団（あるいは町づくり会社、次の方針を参照）など様々な組織が意見の交換、調整を行う。
3. 街づくりに関する調査、計画を行う（今回の考える会のように）。

なお、町並み委員会がその行動や判断の拠り所となる規準を合意することが望ましい。このような全体をまとめあげる方法としては多様な形式が考えられる。言葉そのものの意味で協議会をもつこともあれば、その協議会の拠り所として町づくりの方針と何らかの文書にしたもの（申し合わせ、規範、パターン・・・）を定めることもありうる。

□方針2：「町づくり会社＝蔵トラスト」（再）
市民と行政が協力して、歴史的遺産の保存と活用をはかるための組織を設立する。

空き地、空き店舗、空き土蔵の活用、あるいはそれらを含めた施設の企画・運営を行う組織を市民と行政が協働する第四セクターとして設立する。この組織の具体的な事業としては次のようなものが考えられる。

1. レベル7で提案されている各種の複合的なミュージアムの建設・運営
2. レベル8で提案されている「蔵トラスト」などによる利用されていない伝統的建物、その他空地、空き家等の利用
3. 同様にレベル8で提案されている「土蔵などの公開活用」、「工房などの公開」「大規模土蔵の活用」「モデル店舗・住宅」に対する、全体としてあるいは個々へのプロデュース、企画、助成、運営。

このように、住民ひとりひとりや既成の組織では困難だが、行政が全面的に乗り出すことが困難な

■目的1 住民が主体的に町づくりを担う仕組みを形づくる。 □方針1：「町並み委員会」(再) 歴史的地区の町づくりについて住民が自主的に運営する「町並み委員会」を設ける。 □方針2：「町づくり会社＝蔵トラスト」(再) 市民と行政が協力して、歴史的遺産の保存と活用をはかるための組織を設立する。 ■目的2 歴史的地区のボトムアップを図るため、公共が先導的な事業を行う □方針1：「戦略計画」 この方針の下に、大胆であるが確実に実行できる歴史的地区活性化のための戦略計画を立案する。 □方針2：「リーディングプロジェクト」 町づくりの牽引車としての役割を果たす公共的プロジェクトに取り組む。 □方針3：「事業諸制度の活用」 国、県などに用意されている事業制度を、積極的に、しかし基礎自治体の主導的役割を発揮しつつ、研究し「利用」する。国、県の縦割りを基礎自治体の場において総合化する。 □方針4：「役所の体制整備」	市役所内に、歴史的地区の活性化を総合的に、あるいは景観・都市デザインを専門的に扱う部署を設ける。	
---	---	--

事業、あるいは住民・市民の有形無形の協力を得た方がよい事業について、このような新しい形の組織を検討する。

この町づくり財団（あるいは町づくり会社）は、もう少し一般化して言えば、町づくりの意思を同じうする人びとが、街づくりのための事業を実施する主体として設立する組織である。可能な限り、事業採算にのることを前提とする。しかしながらその事業は公共的性格をもち、市場経済にのりにくい場合が多いと想定され、一定の公的援助のもとに設立されるものである。この財団（会社）には、その事業が広く地域社会に貢献するものとして、広く市民の支援も受け入れる。事業の主体となる組織はそのような人びとの協力をも結集できるものであることが望ましい。

町づくり財団（あるいは町づくり会社）のイメージをもう少し具体的に描く。町づくり財団（あるいは町づくり会社）と地域社会は、お互いに密接な関係を保ちながら成長していく。その仕組みを表したのが下の図である。

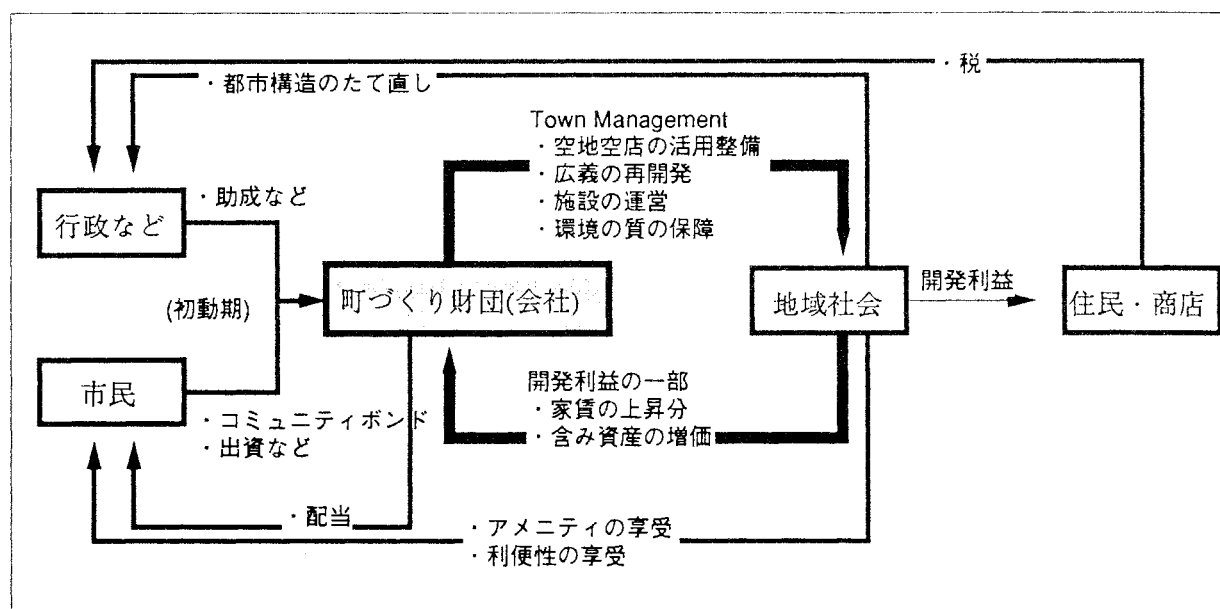
図の中心には地域社会と町づくり財団（あるいは町づくり会社）をふたつの極とする矢印でつながれたひとつのサイクルが描かれている。町づくり

財団（あるいは町づくり会社）はタウンマネジメントと総称しうる様々な機能を果たすことで地域社会の活性化を進める（上半分の矢印）。地域社会の整備が進み活性化が進めば、町づくり財団（あるいは町づくり会社）が運営している施設の経営は安定し、地域活性化の開発利益の一部が還元される。

町づくり財団（あるいは町づくり会社）はこのような開発利益の一部を吸収することで（下半分の矢印）さらに事業を遂行し拡大していくことができる（再び上半分の矢印）。

もちろん、このほかにも開発利益の一部は、税金として地方自治体に還元される。またアメニティや利便性の向上、都市構造の建てなおしといったお金に換算されない有形無形のかたちで市民・住民に還元される（外側の細い矢印）。

町づくり財団（あるいは町づくり会社）は街づくりのエンジンである。このような役割を果たす企業をふつうディベロッパーと呼ぶ。町づくり財団（あるいは町づくり会社）が民間のディベロッパーと異なるのは、地元の人や市民が主体となって運営し、地元利益を還元することを主目的とする点である。町づくり財団（あるいは町づくり



●図 町づくり財団（会社）成立の基本構造

会社)の経営・運営の基本はこの考え方に依拠している。この組織が経営的に成立するかは、シミュレーションは具体的に考えていく必要がある。

■目的2

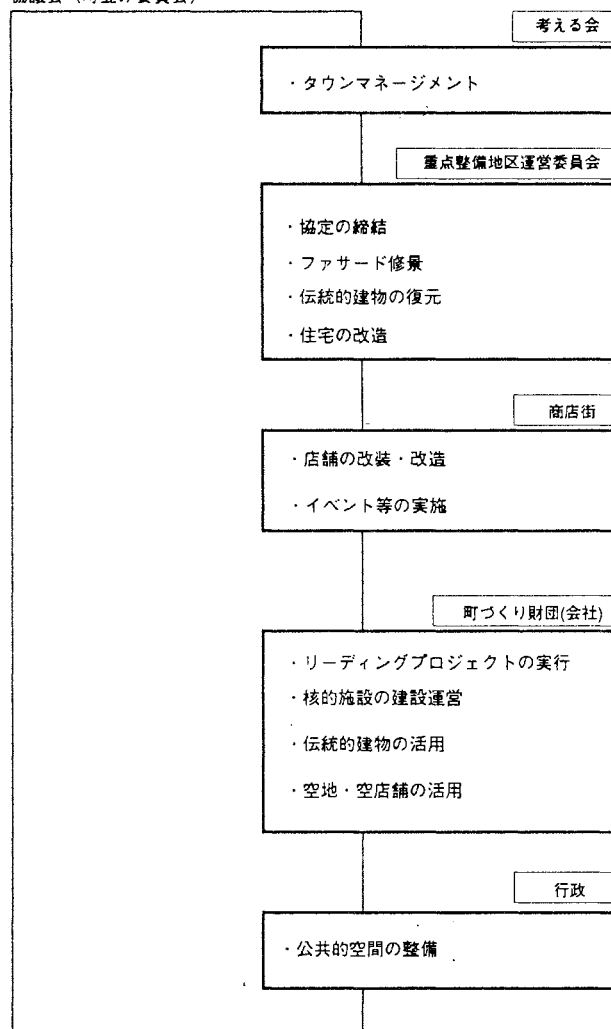
歴史的地区のボトムアップを図るため、公共が先導的な事業を行う

□方針1：「戦略計画」

この方針の下に、大胆であるが確実に実行できる歴史的地区活性化のための戦略計画を立案する

佐原の町づくりにとって、これから将来にかけてやるべきことは多い。しかし、行政が行う公共投

協議会(町並み委員会)



●図 町づくりの体制

資には限界があり、「必要なこと」をすべて同時に進めることはできない。そこで大切なことは、事業化の優先性をはっきりとさせ、今何から手をつけるべきかということを明確にして、計画的な手順で行政投資を行う。

町づくりによりその地域全体に相乗効果のあがる場所に、行政投資を優先していくべきである。そのためには、行政はまずその基本戦略を確立し、地元の結束をかため、組織化にむかうような調査、計画立案、リーディングプロジェクトの実施などに力をいれる。

すでに挙げたところを再度簡単に整理すると；

1. 基本法を制定する
2. 基本法に基づき地区指定、あるいは建物指定を行う。
3. 指定をした建物の修景、復元に関して助成をおこなう。
4. 行政が率先して一定の投資を行う（リーディング・プロジェクト）。
5. 商業サイドの支援策としてパイロット事業を先行させる。
6. 街路の整備、小野川の整備など本来公共側が整備すべき環境整備がある。
7. 将来は町並みのなかに公的住宅を導入するなど、積極的な居住環境整備事業なども考えていく。

5については、滋賀県長浜市の商工会議所指導員の方の講演会で指摘された。歴史ある地区（衰退傾向がある）での商店街の合意形成はなかなか難しく、商店街組合全体の合意が成立しないと取り組めないという状況を鑑み、商店街近代化事業のような事業は先おくりして、まず手を上げた店舗が条件を満たせば助成をおこなうという（点的整備）、パイロット事業を先行させるというものである。第二段階として、その実績がある程度ついた段階で商店街全体の合意形成を行って商店街活性化事業に取り組み、商店街全体の面的整備に取り組むという手順を踏む。

□方針2：「リーディングプロジェクト」

町づくりの牽引車としての役割を果たす公共的プロジェクトに取り組む。

街づくりは本来、住民や店舗がみずから努力することによって達成される。しかしながら、かれらの努力を促し、支える事業を公共として取り組む。さまざまなプロジェクトが考えられるうち、もっとも効果的なプロジェクトは核施設の建設である。現在、検討されている核施設が、名実ともに町づくりの核となるよう、さらに工夫を重ねる。

□方針3：「事業諸制度の活用」

国、県などに用意されている事業制度を、積極的に、しかし基礎自治体の主導的役割を発揮しつつ、研究し「利用」する。国、県の縦割りを基礎自治体の場において総合化する。

□方針4：「役所の体制整備」

市役所内に、歴史的地区の活性化を総合的に、あるいは景観・都市デザインを専門的に扱う部署を設ける。

そのための職員の採用、要請につとめる。

	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年
県・市			景観条例の制定 環境整備基本計画	伝建地区指定		
町づくり財団		リーディング プロジェクト 基本計画	リーディング プロジェクト 実施計画 財団設立	建設		
考える会 (十協議会)	町並み形成 基本計画	協議会運営 タウンマネージメント				
住民			景観協定	町並み整備事業		
商店街		モデル店舗事業	モデル店舗事業	商店街（近代化） 事業計画立案		

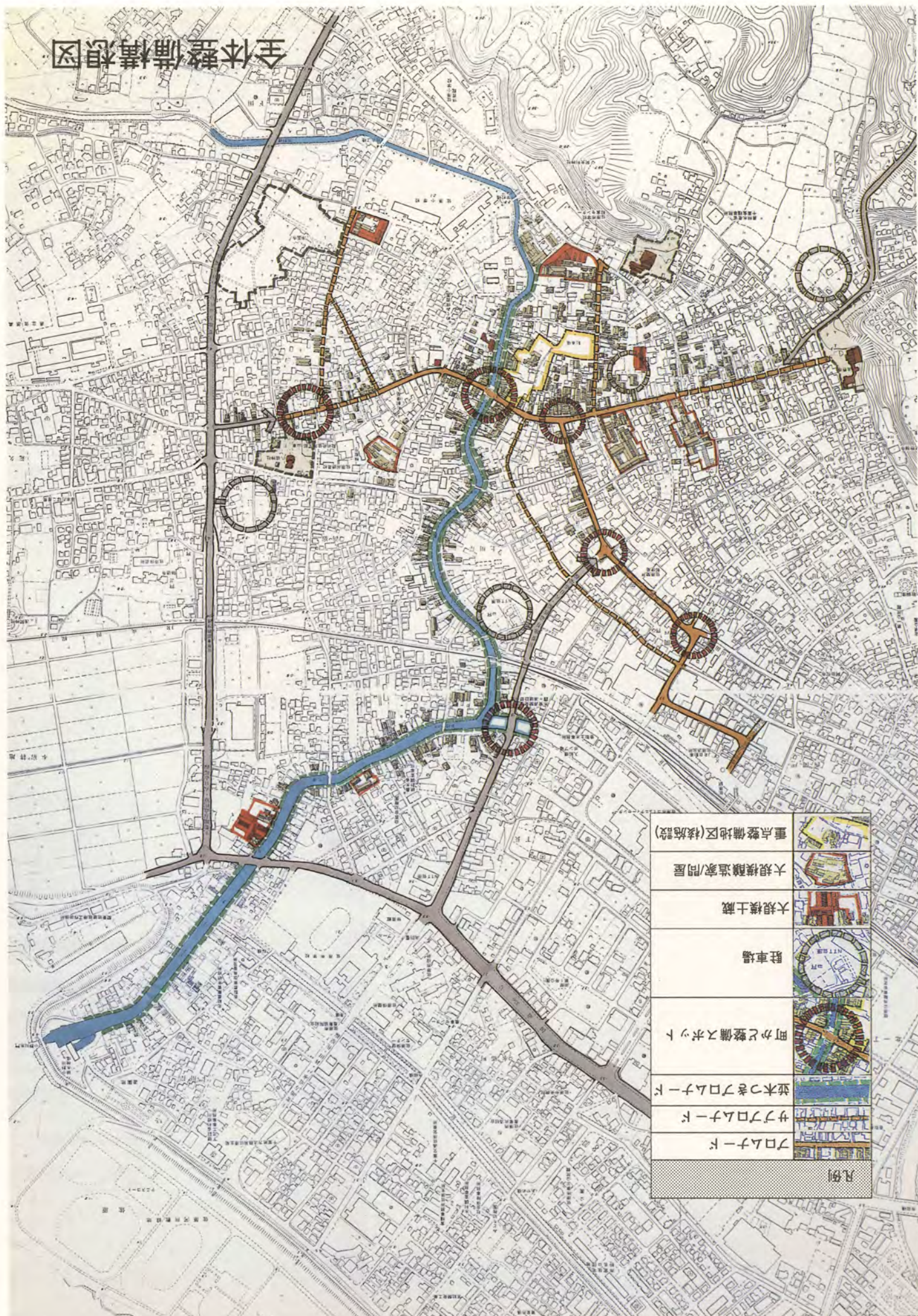
●図 戦略計画（案）

忠敬生誕250年

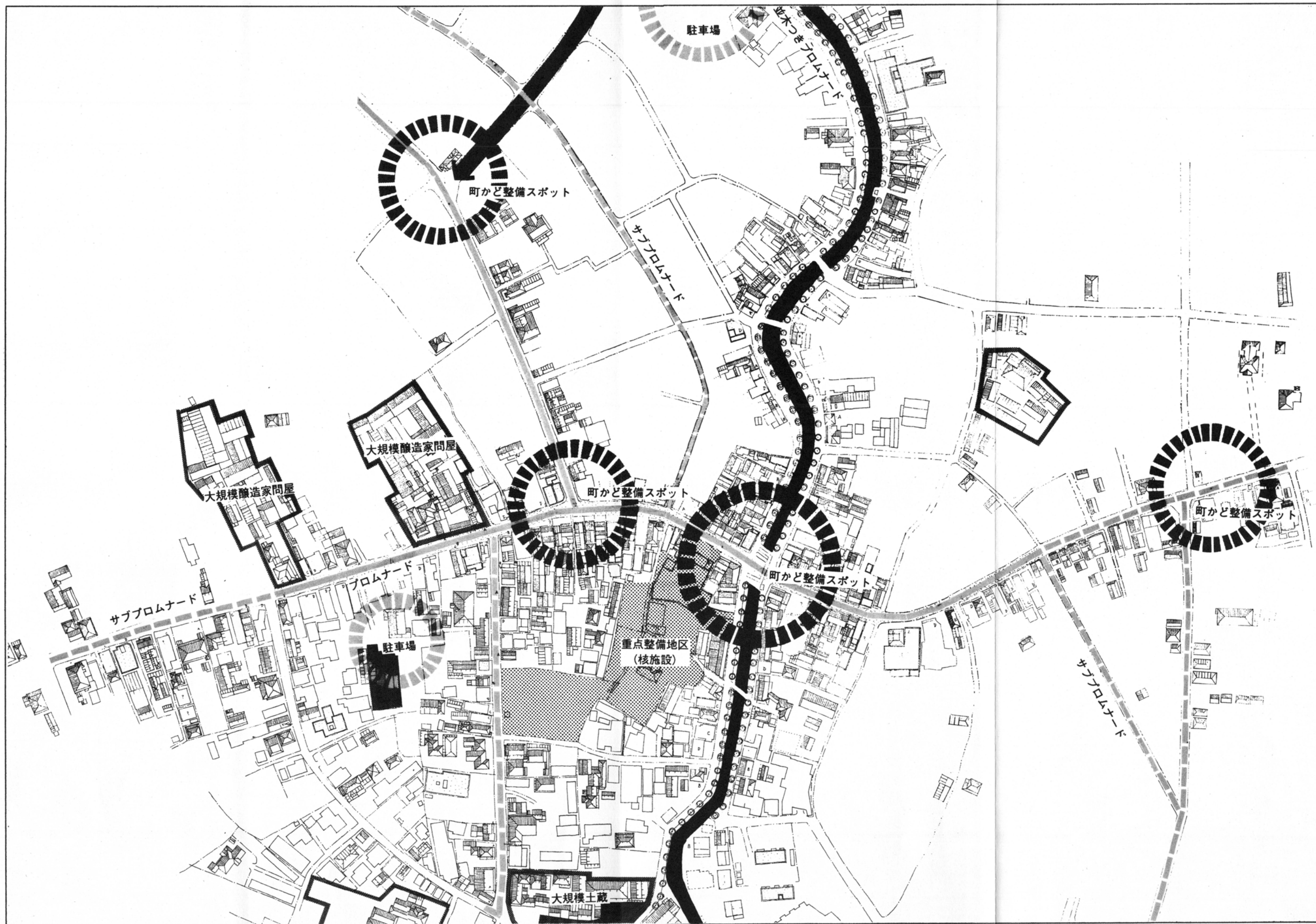
整備手法名	概要
伝統的建造物群保存地区制度	・地区内の伝統的建物を群として保存活用し、伝統的都市空間の環境を確保する。
まちなみデザイン推進事業制度	・市街地における建築活動等の適切な誘導による良好なまちなみの形成を促進する整備手法である。
景観条例	・市町村が条例をさだめ、美しい都市景観の形成を図る。
街なみ環境整備事業	・景観形成を図るなかで、生活道路、公園、広場、などの整備をおこない居住環境を向上させる
地区計画制度	・地区の整備計画を立案して、その計画にそって建築行為をおこなうことによって、良好な環境を形成していく。
建築協定	・地区内の建築物の位置、構造、用途などの基準を協定として締結する。
都市景観形成モデル事業	・良好な都市景観を形成するため、重点地区をモデルとして整備する。
緑化協定	・地区内の緑化に関する協定を締結して、良好な環境を確保する。
地区更新基本計画	・地区毎の整備の基本方針と全体の基本計画を立案する。 ・その基本計画にもとづいて整備手法を検討する。 ・地区更新基本計画を都市計画的に位置付けることによって、各種事業の推進力が増す。
歴史的建築物等活用型再開発事業	・都市景観上重要な歴史的建築物等を活用しつつ、市街地の一体的な整備を図る市街地再開発事業の特性に対応し、個性豊かな都市の再開発の促進に寄与する。
市街地再開発事業	・土地の合理的かつ高度利用により、都市基盤・公共施設の整備をおこなう。都市計画決定をともなう ・公共的性格が強く、比較的規模の大きいものが採択条件となっている。 ・しかし、地区更新基本計画を策定されている場合は、採択基準が緩和されている。
優良再開発建築物整備促進事業	・都市計画決定を伴わない任意の再開発事業 ・共同化型、高度化更新型、景観形成型、交通機能整備型と4タイプある。 ・地区更新基本計画が策定されている場合は、採択基準が緩和されている。
コミュニティ道路整備事業	・生活道路において、歩道部分の拡幅事業と通過交通の抑制
商業振興地域整備事業（特定商業集積法）	・商業地と商業集積と公共施設を一体的に整備する手法 ・地域商業活性化型と高度商業集積型がある。
商店街整備支援事業（街づくり会社）	・第三セクター（街づくり会社）が主体となって商店街に必要な各種施設（コミュニティ施設、文化施設、駐車場など）の建設経営する手法 ・今年度から空き店舗・環境整備の事業も対象となっている。 ・街づくり会社は株式会社形式と財団形式とある。
小売り商業商店街近代化事業	・商店街組合が主体となって、総合的に整備する手法 ・統一的に個店を改装する事業と街路などを共同で整備する事業を同時におこなう必要がある。
小売り商業店舗共同化事業	・新たな組織（組合または会社）によって共同店舗を建設・経営する手法

●表 事業制度

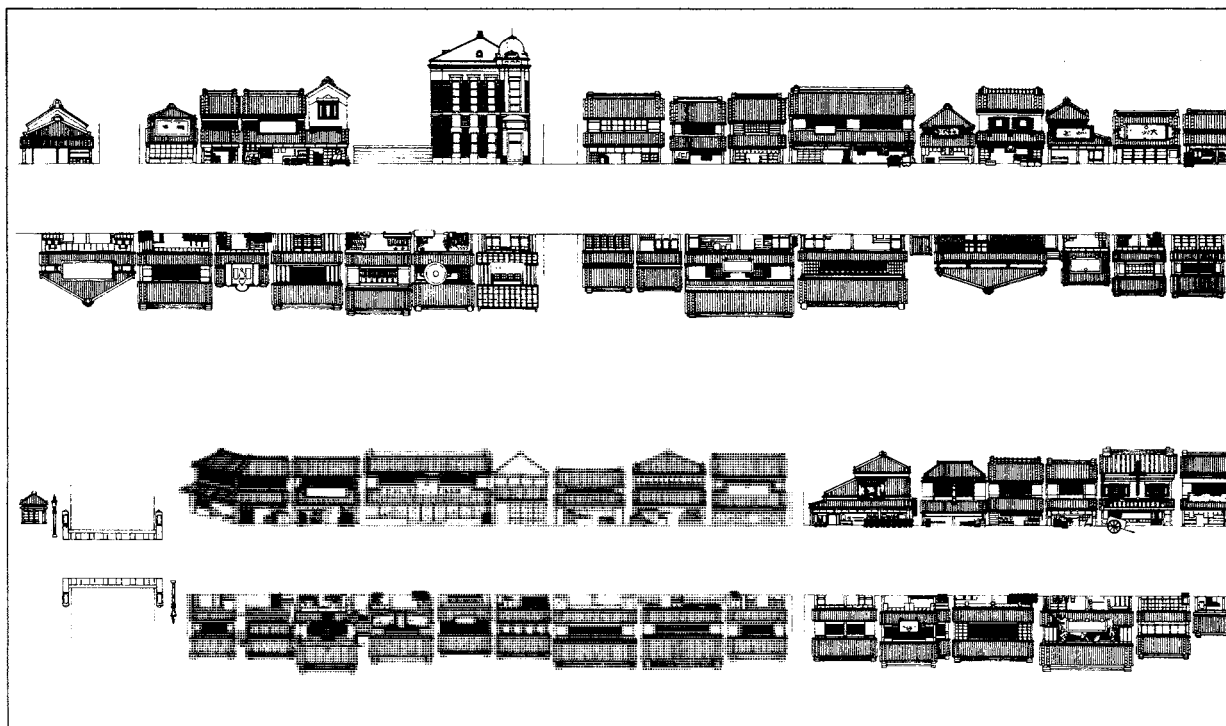
全体整備構想図



凡例	
フロムナード	
サフロムナード	
並木つきフロムナード	
町かど整備スポット	
駐車場	
大規模土蔵	
大規模醸造家/問屋	
重点整備地区(核施設)	



中心地区整備構想図



「大正 3 年当時の佐原の町並み」より



町並みのイメージスケッチ

□佐原市町並形成基本計画策定関係組織

1. 佐原市町並基本計画策定委員会

委員長	大河直躬	千葉大学工学部教授
委員	福川裕一	千葉大学工学部助教授
	川野訓史	横浜市立大学経済研究所講師
	松川慎吾	佐原商工会議所会頭
	宮本章	水郷佐原観光協会会長代行
	宮本高仰	佐原市行政協力委員協議会会長
	柏崎菊雄	佐原市行政協力委員協議会副会長
	伊能権之丞	佐原市文化財審議会会長
	平松大建明	佐原市議会議員
	飯田盛悦	佐原市議会議員
	佐藤健太良	佐原商工会議所青年部会長
	大川裕志	佐原青年会議所理事長
	堀井建男	小野川と佐原の町並みを考える会代表世話人
	清宮利右衛門	小野川と佐原の町並みを考える会世話人
	高橋賢一	小野川と佐原の町並みを考える会世話人
	高橋勝美	佐原市企画財政部企画課長
	篠塚稔	佐原市経済衛生部商工観光課長
	櫻井武雄	佐原市建設部都市整備課長
	藤ヶ崎順平	佐原市教育委員会社会教育課長
事務局	小野川と佐原の町並みを考える会	
	佐原市企画財政部企画課	
	(株) シープ・ネットワーク	
	千葉大学工学部都市計画研究室	

2. 佐原市町並形成基本計画策定ワーキンググループ

キャップ	福川裕一 川野訓志 石毛康夫 鈴木重夫 清宮良造 菅井源太郎 堀井健男 佐藤健太良 清宮利右衛門 高橋賢一 前田豊 大高敏男 並木潤一郎 北村哲朗 加瀬順一郎 菅井喜平 大川裕志 本宮巳一郎 永沢秀之祐 高橋正夫 佐山政春 円城寺達雄 篠塚茂樹 篠塚喜一 阿部昭治 平山豊二 紫喜久男 保科建治 根本哲 青木司 菅井國郎 大山弘 高橋稔	千葉大学工学部助教授 横浜市立大学経済研究所講師 佐原商工会議所観光振興委員会委員長 佐原商工会議所商業振興委員会委員長 郷土史家 小野川と佐原の町並みを考える会オブザーバー 小野川と佐原の町並みを考える会代表世話人 小野川と佐原の町並みを考える会会計世話人 小野川と佐原の町並みを考える会世話人 小野川と佐原の町並みを考える会世話人 小野川と佐原の町並みを考える会世話人 小野川と佐原の町並みを考える会世話人 小野川と佐原の町並みを考える会世話人 小野川と佐原の町並みを考える会世話人 小野川と佐原の町並みを考える会世話人 小野川と佐原の町並みを考える会世話人 小野川と佐原の町並みを考える会会員 小野川と佐原の町並みを考える会会員 小野川と佐原の町並みを考える会会員 小野川と佐原の町並みを考える会会員 小野川と佐原の町並みを考える会会員 小野川と佐原の町並みを考える会会員 佐原市経済衛生部商工観光課主幹 佐原市経済衛生部商工観光課係長 佐原市建設部都市整備課主幹 佐原市建設部都市整備課建築係長 佐原市建設部都市整備課主事 佐原市教育委員会社会教育文化財主事 佐原市企画財政部企画課係長 佐原市企画財政部企画課副主査 佐原市企画財政部企画課主事
------	--	--

事務局 小野川と佐原の町並みを考える会
佐原市企画財政部企画課
(株) シープ・ネットワーク
千葉大学工学部都市計画研究室

作業担当 千葉大学工学部助教授 福川裕一
横浜市立大学経済研究所講師 川野訓史
千葉大学工学部都市計画研究室
劉武君/湯本敦/他
(株) シープ・ネットワーク
西郷真理子
大景真紀/飯田章子/他

□会議内容まとめ

●町づくりの方針

- ・住環境の整備を
- ・意見を聞いて商業ビジョンに反映したい
- ・目的の明確化
- ・あたたかい町をつくる
- ・住んでいる人達に対する住環境整備を(町並み保存)
- ・市民がやすらぎを得る場所を
- ・佐原の町づくりの方向性と目的をはっきりさせる
- ・佐原は心のうるおい、やすらぎを感じる
- ・住んでいる人たちが納得する町づくりを
- ・まつりを自分達で実行していく
- ・原石をみがくこととは何か
- ・観光のメリットになるように
- ・佐原の町並みはいろんな時代が混在しているのが魅力
- ・再開発でも歴史的・文化的なものをいかす
- ・たくさんの人が町にきてくれることを考える

■日時:1992年12月10日
■考える会
■出席者:15人

●町並み

- ・古い建物は暗い、きたないというイメージが強い
- ・若い人たちは最初からあるイメージが固定している

●建替・改造について

- ・何かやるには、お金が必要だが、先が見えない
- ・建物がいたんで直さないといけませんが、改造にお金がかかる
- ・個々が投資する意欲を持つために何か目に見えるものを公共にやってほしい
- ・改造より新築の方が効果的
- ・改修するには工事費がかかる
- ・改造するより、新築した方が安い
- ・中途半端な改修より直すなら本格的な直したい
- ・新築の場合の補助制度はあるのか
- ・保存していくための費用はなんとか公共側も負担してほしい

●伝健

- ・あまり整備、規制をしすぎない
- ・規制が先行していないか
- ・町並みの保存は急いでおこなうべき、
・どんどん壊されている
- ・現在の歴史的建物をよく見せるには何か人工的
- ・指定文化財と伝健地区指定は異なる
- ・古い建物を守っていく
- ・とにかくある建物はまず保存していく
- ・忠敬記念館を核施設に
- ・保存のための開発とは追求する
- ・修景基準にあてはまらない、改修せざるを得ない
- ・古い旅館が壊されて普通の旅館となってしまった

●商売

- ・商業近代化地域計画にのっとて実行すればよい
- ・建物の高さ、外観等制限があるが、商売にとって
・どういうメリットがあるかわからない

●駐車場

- ・大工さん相手の商売なので駐車場がほしい
- ・駐車場をつくって努力してきたし建物も近代化してきた
- ・とにかく駐車場がほしい
- ・建替のときセットバックして駐車場を
- ・商店街が車に占有されている
- ・商店街=駐車場この問題が一番大きい
- ・共同駐車場でもよい
- ・駐車誘導など看板がないのでわからない

- ・町並み保存と商売は関係ない
- ・以前は原木を仕入れてゲタをつくっていた
- ・ゲタから健康サンダルへと変えた
- ・商店街の定休日が守られていない
- ・卸業が多い
- ・今後どのような方針で商売をするか
- ・商店街に面的広がりをもたせる
- ・大橋を中心に買回りの商店街となしてほしい
- ・やる気のある人はどんどん外にでてしまった
- ・観光客だけでは商売はできない、体力が必要
- ・観光客相手の業種転換は難しい

●観光

- ・記念館の前に観光客が車を止める
- ・観光客に市営駐車場がわかりにくい
- ・佐原は観光地となるのだろうか
- ・看板が景観の美しさを阻害している
- ・観光客のための食べ物屋や駐車場が必要
- ・観光バスの駐車場が必要
- ・観光客をひきつけるまつりをおこなう
- ・街なみは観光ではない

●川

- ・小野川の一方通行を逆にしてほしい
- ・まず川をきれいにする
- ・一方通行を逆にすることで、違法駐車は減る
- ・松戸市には川をきれいにすることの条例がある
- ・川の水質調査し、排水の問題をクリアする
- ・小野川の往復2KMの柳並木

●環境整備

- ・町の音、もっと大切に考えるべきである
- ・歩道橋が良くないので、取り壊す
- ・柳だけでなく広葉樹もあったほうが良い
- ・鉄道を複線化してほしい

●ゴミ

- ・橋にごみが捨ててある

●現状

- ・現在はまだ観光客が少ない
- ・三菱館 現在でも17,000人/年くらい来館している
- ・町に緑が少ない
- ・町並みは、香取神宮より集客性はある
- ・町並み景観が汚い(看板、近代的な建物が古くなったもの等)
- ・佐原は汚いまちと言われてしまった
- ・商店街が日曜日に休んでいる
- ・観光客を受け入れる体制ができていない 休むところなど
- ・町に来た人がゆっくり休める場所がない
- ・市有地を駐車場として、町並みまでの遊歩道をつくる
- ・小野川ぞいの違法駐車を何とかすべきである
- ・観光客に不親切 東京からの立地がとてよいのにそれをいかしていない
- ・駅周辺で、観光客まよっている
- ・学校の裏山は景観上のポイント トンネルを掘って奥に駐車場をつくる
- ・特に小野川沿いが汚い
- ・小野川をいかす
- ・生活排水の問題
- ・ゆっくり散歩できる
- ・二重水門にして水を管理する
- ・舟をうかべる

■日時:1992年12月14日
■商工青年部
■出席者:31人

●コンセプト

- ・伝統的な町並みは大型観光バスが通らなくてあたりまえそれは残さなくてはいけない
- ・テーマパークばやりである地区をどうするかもっとテーマをきちんとする
- ・栃木の町づくりをめざしたい

●駐車場交通

- ・来訪者はとてもよい町と言っている ただしルートがよくわからない
- ・観光に来た場合、長い時間楽しめるように それか町が壊れる前に広い範囲でできることからすぐに
- ・佐原の町は、車で入るのが大変
- ・駐車場がなく、一方通行が多い
- ・大型観光バスの駐車場を
- ・小野川河川敷に駐車場 小野川ぞいに舟で観光客をはこぶ
- ・51号線から佐原の町に来るルートがわからない 大きな目立つ看板を

●小野川

- ・小野川の水をいかす 小動物が住めるように
- ・小野川の水が汚い
- ・小野川観光修景柳木の並木1km(片道)×2=2km
- ・小野川の電線をなくすべきである
- ・佐原の価値は小野川である

●ターゲット

- ・佐原のアイデンティティを明確に 町づくりのテーマを明確に
- ・佐原を目的とした観光があるいは、通過の一ポイントの観光か
- ・観光を主目的とした町づくりを そのための施設を
- ・人集めをできる佐原の町並み保存を
- ・商業なのか観光なのか 地区ごとに明確な方向性を
- ・北総はとりのこされている
- ・佐原は歴史の町としてもっとアピールを(あやめと、祭りだけではなく)
- ・日常的に楽しめる町に
- ・どんな人たちに来て欲しいのか観光客にターゲットを

●進め方

- ・保存するには地域住民の意識を高めることが必要
- ・祖先の残してくれた遺産をいかしたい それには整備が必要
- ・伝統建物を保存するにはお金がかかる それに援助、心づかいが必要
- ・市がもう少し積極的に
- ・市民が合意をして市にはたらきかけを!
- ・自分たちでできることはもっとしよう 例えば、世界各国の地図を集めるとか、それを商店に飾るとか
- ・観光化ビジョンとの整合性をもっととること
- ・町並み保存はおもしろい
- ・行政は人を呼ぶ努力をしてほしい
- ・保存がお金もうけにつながるなら、民間でもどんどん積極的に自力でやる
- ・保存した結果どうなるのか、どのようなメリットがあるのか、はっきりした方向性をだすべきである
- ・基金を住民から集めたらどうか 一世帯100円/月でもよい
- ・町並みいきづく命、建物をいかすもの

●集客の核

- ・忠敬記念館 祭日が休みとなっている(月曜と重なった場合)観光客が困っている
- ・五軒長屋をいかして、お土産やのような集客の核を
- ・国立地図博物館は佐原に誘致すべきであった
- ・町並みに山車会館があってもよい
- ・町並みの保存には核になるものが必要
- ・忠敬記念館を核に
- ・小野川の上流か下流に大きな駐車場 そこから町並みまで屋形船で
- ・物産館、記念館をつくるべき 土台はあるのだからもっと大規模に

●環境・街並

- ・古い建物を看板でおおっている
- ・街灯と町並みがそぐわない
- ・あやめ祭り 駅からあやめ門までバスがほとんどない
- ・隣接する商店街のファサードだけでもお色直しをすることが必要
- ・電線をなくすべきである

●サイン

- ・古いガイドブックがまだ使われている 新しい情報をもっと提供すべき
- ・駅前に伊能忠敬の像を!
- ・観光客のための公衆便所がない
- ・佐原は案内板がはっきりしていない

●地図の町

- ・地図の町佐原をPRしてきた マップをつくってきた
- ・いろいろな地図をつくろう 科学的地図、感覚的地図など
- ・地図の町の意味がわからない もうすこし説明を
- ・地図の町 地図がそろっているとあるべきで何か現在の佐原とは違う
- ・ユニークではあるがもう少しわかりやすいテーマを
- ・地図、佐原の中心部、前方後円墳、散歩コースにパンフレットを作成
- ・なぜ地図の町かわからない
- ・"地図の町"の内実を充実させたい 地図からの発想の展開を
- ・地図の町 これから育てていきたい

●歩道橋

- ・歩道橋 スクランブル交差点に
- ・歩道橋 人道的にもよくなって危ない、危険
- ・忠敬橋の歩行橋を何とかすべきである

●イベント

- ・J C25周年6/2歩け歩け運動(スリーデーマーチ) イベントの推進

■日時:1993年1月12日
■関係自治体代表
■出席者:20人

●環境整備

- ・町中を歩きやすくする道路の整備が必要
- ・伝統的建物は住みにくい
- ・小野川沿いの道路カラー舗装などで歩きやすく
- ・忠敬の歩道橋はあまり利用されていない
- ・保存を考えた上での活性化が必要

●駐車場

- ・観光バスの駐車場が必要
- ・塙の外にはいくらでも駐車場がとれる
- ・観光バスの駐車場

●電線

- ・現行幅巾では電線の地中化は難しい
- ・電柱の貼り看板が汚い電柱をきれいに
- ・電線が汚い山車の運行にとってもじゃま
- ・電線が町並みを汚くしている

●商業

- ・物産館がほしい
- ・お土産が買いにくい山車開館,三菱まで買えない
- ・近久のあたりに喫茶店がほしい休むところ

●交通

- ・香取街道の交通量が多い
- ・車の関係で歩きにくいところがある
- ・歩道を整備してほしい

●ゴミ

- ・観光客などがゴミ置場に勝手に置いていく
- ・ゴミ箱設置
- ・車からゴミを捨てていく
- ・ゴミ問題ゴミ置場が汚い

●小野川

- ・川床がヘドロの塊
- ・昔の小野川は情緒豊かで今は無味乾燥
- ・小野川を美しく
- ・護岸ブロック目地から砂が流れてしまい道路がへこむ
- ・レンギョウ,雪柳,低木で四季おりおりの変化を
- ・最近護岸がきれいになった
- ・柳の並木だけではなくポプラのゾーン等も
- ・小野川の水をきれいに
- ・小野川沿いの並木をつくる
- ・交通量が多い
- ・小野川空き缶が投こまれている
- ・小野川をきれいに小野川の整備が先ず必要
- ・小野川をきれいにする必要がある
- ・小野川駐車場違法駐車をなんとかしたい
- ・小野川45年前に比較するときれいになった
- ・小野川をきれいに
- ・小野川のヘドロを何とかしたい
- ・小野川に並木を
- ・シモゲンさん下にギボクをつくってほしい
- ・小野川護岸ヨウ壁の素材がバラバラである
- ・小野川の護岸崩れそう5678月
- ・草がよく繁ってしまう
- ・小野川が汚い
- ・護岸の草むしりが大変なので目地を入れるなどなんとかならないか

■日時:1993年1月29日
■地元商工会議所関係
■出席者:31人

●良いところ

- ・霧雨に煙る小野川はすばらしい
- ・町並みは残っていることを感じた
- ・町並み保存=佐原らしさ,よいことである

●悪いところ

- ・町並みがどんどん壊れていく

●考え方

- ・祭をイベントとしてますます積極的に
- ・民族的習慣も観光資源であるそれも大切
- ・小野川沿い歩道をつくるのがよい
- ・もっと予算をかけて中途半端はいけない
- ・町並みを復元する意気込みで
- ・佐原のターゲットは観光バス,家族づれ,夫婦など
- ・保存のための開発を
- ・文化財の保存は大切
- ・房総の村の原型は佐原である,連けいを
- ・商店の活性化を考えてほしい
- ・残っている建物そのままでお金をかけないとダメである
- ・中途半端では意味がなく,皆の合意と実行
- ・町並み保存はよいことである

●方法

- ・伝統的な建物の所有者の意見をよく聞くように
- ・基金づくりを
- ・小野川サミット
- ・保存すべき建物で人が住んでいる場合の補助はどうなっているのか
- ・専門家に理想の絵を書いてほしい
- ・町並み整備には財政的裏付けが必要
- ・新しい建物ができている,なるべく早く住民に知らせてほしい
- ・いろいろ説明していく情熱が必要
- ・伝統的建物を直すときに融資や補助金を整備してほしい
- ・基本計画案を実行すればよい
- ・行政と協調して取り組んでいきたい

●計画内容

- ・忠敬の主屋に博物館を
- ・八坂神社,三菱記念館,忠敬記念館をネットワーク
- ・八坂神社に駐車場を
- ・名所にするには少しさみしい
- ・香取-小野川-忠敬このネットワークと受け入れ体制
- ・公衆便所をきれいに
- ・見所が必要
- ・保存と商業の関係を明確にしてほしい
- ・保存もよいが商売がやりにくいのではないか

●その他の計画

- ・公共サイン計画も進んでいる
- ・商業ビジョンも進んでいる

■日時:1993年2月12日
 ■各種芸術団体
 ■出席者:31人

●考え方

- ・観光客対象として考えてばかりいてはいけない
- ・佐原の町中には経済的に住めない
- ・外側の看板だけではなく内側から考える
- ・観光開発のために保存するのか
- ・美しいから保存するのか
- ・バブル後このような町並み保存は難しい
- ・住民が安定した生活ができるように保存を考えるべき
- ・理想だけでなく現実を踏まえて
- ・若い人たちが生活できるよう職場が必要
- ・町並み保存は観光である
- ・年金生活者には固定資産税等が高い
- ・新しいものを取り入れることも必要
- ・町並みは保存と再生の両輪で
- ・感性をみがく心の豊さそれが財政の豊さ

●佐原のイメージ

- ・利根川の水運
- ・伊能忠敬
- ・江戸の祭り
- ・佐原は眠っている町

●景観

- ・ロ-ブウェイから佐原の屋並みをみせる
- ・電線が町並みを汚くしている
- ・電線をなくすべきである
- ・町並みを再現したい
- ・景観は汚いマイナス
- ・町並みには看板が多すぎる
- ・昔、町並みが映画のロケによって使われた、再現したい

●活性化

- ・町が観光に力を入れるべき
- ・町並みだけではリゾート効果がない

●進め方

- ・総合的に計画を立案する
- ・伊能忠敬あまり有名なのではない
- ・保存会が誤解されているもっと説明を
- ・金儲けを第一に考えてはいけない
- ・住民の意向を踏まえた保存を
- ・住民の意識調査をきちんとすべき
- ・伊能忠敬を中心として町づくりを
- ・市に町並み保存を考えた総合計画があるのか
- ・市民の意識が低い
- ・ジャ-ジャ-橋の整備が中途半端つくりもの
- ・壊れそうなものは壊したほうがよい
- ・住む人が和やかに住める

●回遊

- ・裏の整備と下駄で歩ける道
- ・町並み出発点と到着点を明確に
- ・回遊性を持った観光開発を
- ・倉敷のように川沿いにシャレたお店を
- ・奈良屋の2階の喫茶に開放
- ・ジャ-ジャ-橋は周辺の遊歩道も整備
- ・ちょっと休憩できる場所がない

●小野川

- ・小野川の整備がどうもよくない
- ・心の潤いは小野川
- ・町並みと小野川の整備が必要
- ・小野川の水をきれいに
- ・ダシに杭を杭に魚が卵をうむ
- ・小野川にもったダシを整備
- ・小野川景観整備をすべき
- ・昔の小野川に戻すべき
- ・小野川を自然にきれいに
- ・小野川で子供達が安心して遊べるように
- ・護岸の整備があまりよくない
- ・小野川を埋めて公園にしてしまう

●環境教育

- ・佐原に来る人はしっかりした目的をもって
- ・博物館が生涯学習の中心となるべきであろう
- ・市街地の散歩コースをつくり案内をしている
- ・市民が佐原の歴史について学習してほしい
- ・住んでいる人にもっと町並みに興味をもつように
- ・生涯学習の視点から町並み保存を
- ・佐原の歴史についてガイドしてあげるグループが必要
- ・ガイドの育成が必要
- ・町並み学習の拠点づくり
- ・小学生に町並みを書いてもらうイベント

●博物館

- ・線的に整備すべきでそこに博物館
- ・美術館町並み会館を
- ・伊能忠敬資料館
- ・博物館は広い駐車場を取れる所
- ・伊能本家は壊すべきでなく生かして整備を

●公園化

- ・小野川と連けいする公園が必要
- ・桜祭をもっとPRして佐原でお祭をする
- ・小野川にコイに流す
- ・桜の木でも少し手入れをするといくらかでも良い並木がある

●資源の見直し

- ・裏道に良いものがある裏と表の連けいが必要
- ・歴史的にすばらしいものがたくさんある
- ・神社、仏閣をもっといかす

●交通

- ・安心して歩ける町でない
- ・車と人の調和をはかる計画が必要
- ・交通の便、駅前駅舎の整備
- ・人が快適に歩ける町とすべきである

●その他

- ・5軒長屋が取り壊されそう、残すべきであろう
- ・人通りが少なくなって人が引っ越してしまう
- ・地元の画家の絵の買いあげ
- ・三菱館で接待すると来た人は喜ぶ
- ・美術館は地元のアーティストを育てていくようなしくみ
- ・五地区行き止まりとなって人通りが少なくなった

