

高山市の伝統的建造物群保存地区 における景観規制の実効性と課題

早稲田大学法学部

西村愛美・井上勝翔・石田京楓・天田莉子



本日の発表内容

- 1. 本研究の概要
 - 2. 先行研究
 - 3. 調査方法
 - 4. 調査結果
 - 1. 民間不動産会社
 - 2. 上三之町保存会会长・
本町会商店街組合理事長
 - 3. 高山市役所
 - 4. 域外資本の外観調査
 - 5. 観光客アンケート
- ## 5. 結論
- 1. 調査によって得られた知見
 - 2. 提言
 - 3. 今後の調査課題

1.研究の概要



1.1高山市伝建地区における景観保全の現状

昭和41年 住民組織による保存活動開始

昭和47年 景観条例を制定

昭和54年 国の伝建地区選定

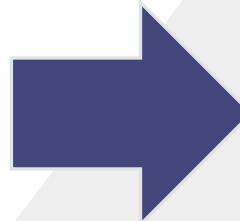
近年の変化 観光需要増加
外国人宿泊客22倍（平成4年比）
域外資本の流入増加



1.2域外資本流入がもたらす変化

従来の景観保全

住民と行政の協働



変化の兆し

- ・転出入の増加
- ・地元住民の負担増加
- ・地域による**自律的管理**の危機

1.3研究の目的とアプローチ



法社会学的視点

法や制度が実際にどのように運用され、機能しているか？

社会的文脈から分析

運用実態の検証

聞き取り調査を通じて、各主体の認識や対応を比較分析

知見の提示

調査結果から景観保全制度の実態を解明
持続可能な景観保全のための具体的な取組を考察

2.先行研究



2.先行研究①

「コモンズのルールとしての景観条例」

伊藤修一郎

内容：景観 = 地域共有資源（コモンズ）

景観保全が機能する3条件：

- 1.景観を守る利益が十分大きいこと
- 2.景観破壊の利益が極端に大きくないこと
- 3.コミュニティが安定していること

2.先行研究②

「歴史的環境を有する観光地景観の域外チェーンによる均質化とそのコントロール」山石季沙 他

- 内容：
- 「どこにでもある」印象の形成要因：広告物の大きさ・数量・内容
 - 地域による景観規制運用の差異
 - ↳ 金沢・京都：実効性あり / 湯の坪：形骸化
 - 重要な知見：住民と事業者の継続的な協議体制・出店後も含めた継続的な維持管理が鍵

2.先行研究③

「地域を生み出すルールー景観まちづくりにおけるハードローとソフトローの協働」高村学人

内容:問題点

:ハードローとソフトローは理念的に対立し、連結が困難
得られた知見

:ハードローとソフトローの協働のあり方として、(地域固
有の慣習つまり)「生ける法」の法的ルール化が有効

3. 調査の方法





3. 調査の方法

2025年9月28日から10月1日まで

聞き取り調査

- ・不動産会社の健栄、つむぎ舎→伝建地区における物件取引、行政や保存会との協力など
- ・上三之町保存会大野会長、小坂本町会商店街組合理事長→域外資本との協力、市役所との連携など
- ・高山市役所(都市政策部、文化財課、雇用・産業創出課、観光課)→景観規制、まちづくり条例、域外資本への対応など

上三之町を実際に歩き域外資本店舗の外観調査

まちの博物館で観光客にアンケート

実施日時 9月30日 14:15～16:00 実施場所 飛騨高山まちの博物館

対象者 上記の博物館に入場した方

有効回答数 n=26

国内の旅行者 (日本語調査票使用) n=7人

ヨーロッパからの旅行者 (英語調査票使用) n=12人

中国・台湾からの旅行者 (中国語調査票使用) n=7人

4. 調査結果



4.1 不動産会社への調査結果

不動産市場

物件価格	昔から高額 上三之町（観光客多）>他の伝建地区>その他地域
購入者	域外:多 市内:少 国外の購入希望者増
成約スピード	とても早い
購入目的	店舗・民泊としての利用が多い

高額な物件



資金力のある域外 の購入希望者



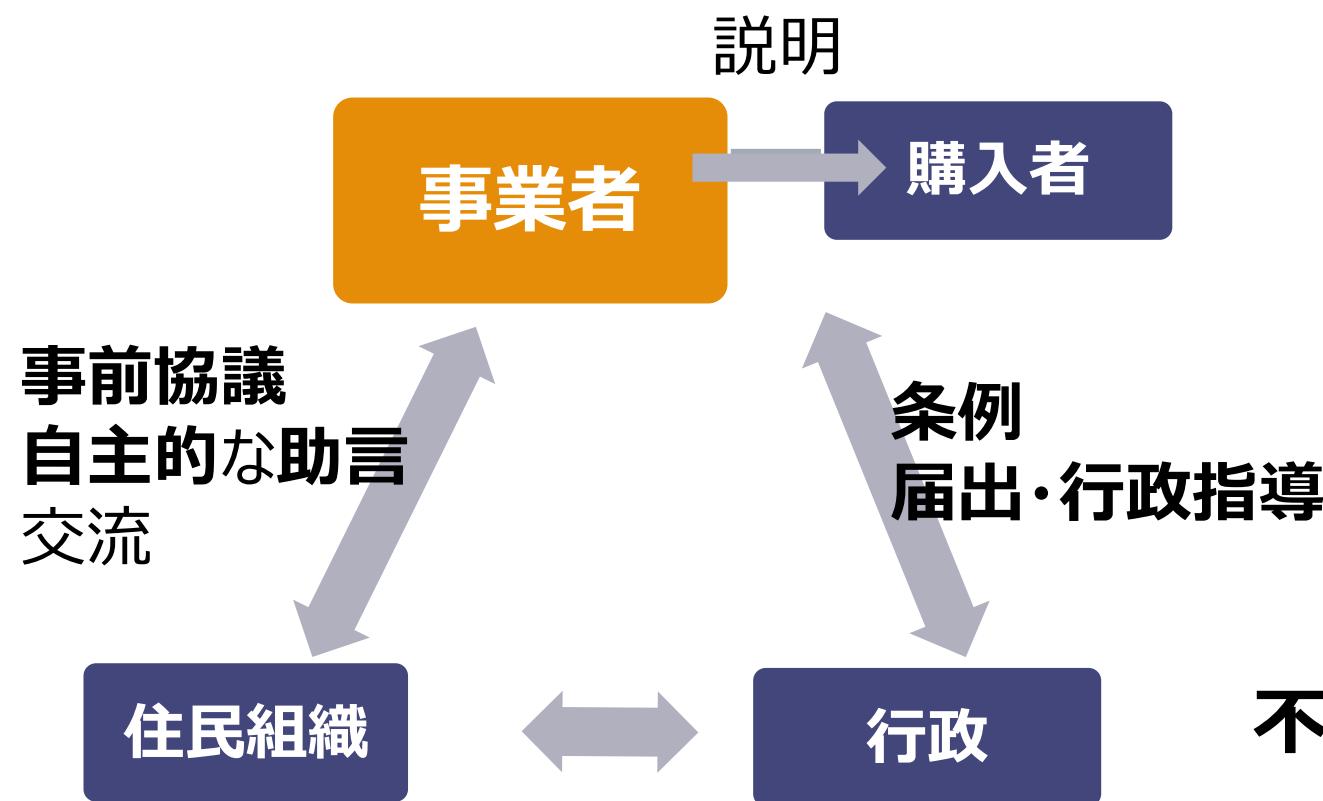
争奪戦



- ・域外資本の急増
- ・地域住民の混乱
- ・取引の安全性への不安

4.1 不動産会社への調査結果

景観規制の運用



【計画初期】

プライバシー保護により情報共有が困難

【計画具体化後】

専門的判断で方針決定

【工事段階】

非公式・事後的な助言

不動産会社と住民との関わりは限定的

4.2 保存会と商店街組合への調査結果

● 伝建地区の景観保全のための手続き

現状変更に関して、
保存会と事業者間で事前協議を設定

実態は…
市役所の伝建担当者と事業者間の窓口相談で確定した内容を
保存会が追認する場合が多い 保存会からの変更リクエストはあまり
ない

4.3市役所への調査結果

- ・市民の声を元に屋外広告物の規制強化を予定
- ・地域の自主的な規制が弱まった現在、行政による規制が必要
- ・域外資本企業との協議では、制度的整備の必要性が明らかに
- ・域外資本企業にも地元の食材や伝統工芸品の使用を促している
ex)東急ホテルでは飛騨の家具を使用

4.4 域外資本店舗 外観調査

上三之町内の域外資本店舗を撮影

※灰色部分は広告物



伝統的町家様式の再現
格子・軒先などの細部も維持

誇大でない看板表示
素材や色味にも配慮

地域への適応
チェーン店でも上三之町に
合わせた外観の工夫

4.4 域外資本店舗 外観調査

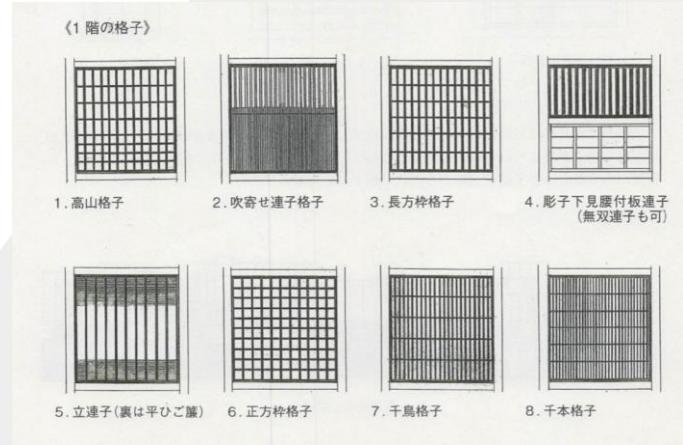
課題① 伝統的意匠の細部

格子の形状について…

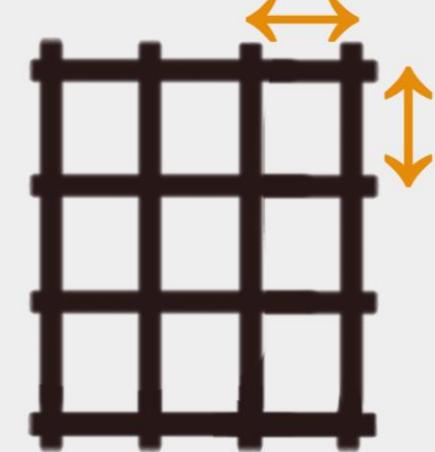
地域住民:違和感 / 外部者:認識困難

→ 地域固有の景観的文脈

伝統的な格子



議論となった格子 イメージ図



(上三之町並保存会 申し合わせ事項より引用)

課題② 地域固有性の欠如

他地域でも同様業態の店舗
「どこにでもある」印象の一因

キャラクター

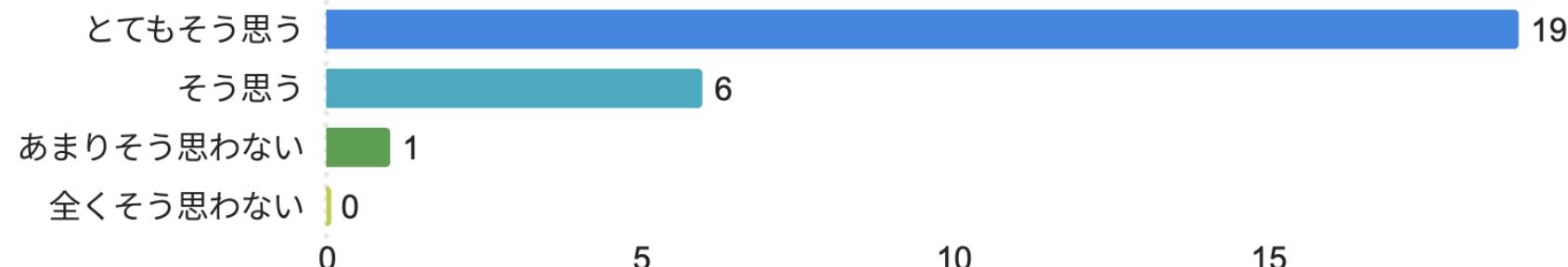


一般的な食品



4.5 観光客へのアンケートの結果

Q3 - 実際に伝統的な建物が保存された地区を散策してみて、地域の良さや伝統がよく残っている街だと思いましたか？



Q4 - お店の看板や商品が過度に掲出されており、風情を損ねていると思いましたか？



5. 結論



5.1 調査によって得られた知見

調査対象…景観保全に関わるさまざまな主体
→主体間の協働において、機能していない側面がある

○手続面

- ・保存会、事業者、市役所の協働
- ・事業者の計画内容に対する、地域住民の実質的関与が限定的
→「地域住民と事業者の継続的な協議体制」(山石他2023)が不徹底

○内容面

- ・保存会、市役所の協働

：「ハードロー（＝まちづくり条例）とソフトロー（＝申し合わせ）の連結で生じる問題」（高村、2015）

- + 「高山らしさ」共有の課題

→保存会の目指す「高山らしさ」の継承を核とする景観保全は困難

5.2 提言

・事業者による現状変更について

①手続の初期段階における住民関与の制度化

②「申し合わせ」を行政手続上で明示し、判断基準の一部に位置付ける

・「高山らしさ」の合意形成・共有について

③高山の景観価値を文化として継承するための教育・対話の場や、住民・事業者・行政で意見交換を行うなどの協働的プロセスの整備

5.3 今後の調査課題

- ・届出前協議の義務化・申し合わせの行政手続への反映に関する、制度設計上・運用上の課題の明確化と実現方法の具体化
- ・「高山らしさ」の合意形成・共有の前提としての、立場ごとの景観認識や価値観の差異の明確化

参考文献

- ・伊藤修一郎(2003)「コモンズのルールとしての景観条例-いかにして、行政指導は機能するか」年報政治学54巻229-244頁
- ・山下季紗・松本邦彦・富木昌典(2023)「歴史的環境を有する観光地景観の域外チェーンによる均質化とそのコントロール」『都市計画論文集』第58巻第3号780-787頁
- ・高村学人(2015)「地域を生み出すルール-景観まちづくりにおけるハードローとソフトローの協働」『岩波講座 現代法の動態5』岩波書店149-172頁