

歴史的市街地における観光振興と生活環境の両立に向けた自律的内部調整に関する研究

—香取市佐原重要伝統的建造物群保存地区を対象に—

Autonomous Internal Adjustment for Balancing Tourism Promotion and Living Environment in Historic Urban Districts:

The Sawara Important Preservation District for Groups of Traditional Buildings, Katori City

代澤瑞

DAI ZERUI

概要 : 本研究は、香取市佐原重要伝統的建造物群保存地区を対象に、観光地化の進展が地域住民の生活空間にどのような影響を与えているのか、またその調整がどのように行われているのかを検討した。来訪者数の増加だけで問題を捉えるのではなく、観光行動と空間利用の關係に着目し、生活空間への影響の現れ方を分析した。プレ調査では、住民の認識として「生活空間」「観光空間」「境界空間」という三つの空間の捉え方が確認された。さらに行動観察と聞き取り調査を通じて、問題となる行動が特定の場所や状況に集中していること、また地域内部の判断や調整によって対応されている実態を明らかにした。以上を踏まえ、本研究では観光と生活の關係を考える視点として「予防型観光マネジメント」を提示した。

Summary: This study examines the impact of tourism development on residents' living spaces and the ways such impacts are adjusted in the Sawara Important Preservation District for Groups of Traditional Buildings in Katori City, Chiba Prefecture. Rather than focusing only on the increase in visitor numbers, the study analyzes how tourism-related behaviors interact with spatial use and how their effects appear within everyday living spaces. A preliminary survey revealed that residents tend to understand the area through three types of space: living space, tourism space, and boundary space. Based on behavioral observations and interviews with local actors, the study found that problematic behaviors tend to concentrate in specific places and situations, and that responses are often shaped through local judgments and informal adjustments within the community. Drawing on these findings, the study proposes the perspective of “preventive tourism management” as a way to understand how the relationship between tourism and everyday life can be maintained.

キーワード: 観光地化・生活空間・境界空間・観光行動・住民自治・予防型観光マネジメント

Keywords: Tourism development, Living space, Boundary space, Tourist behavior, Community self-governance, Preventive tourism management

1. はじめに 千葉県香取市佐原地区は、江戸期に水運を基盤として発展した商人町であり、現在も町割りや町家建築が比較的良好に残る歴史的市街地である。同地区は重要伝統的建造物群保存地区に指定され、歴史的景観の保全を前提としたまちづくりが進められてきた。近年では、歴史的景観や伝統的建造物群を活用した観光利用が進み、小野川沿いを中心に観光地としてのにぎわいが形成されている。

一方で、佐原地区では現在も住民の居住や生業が継続しており、観光利用と日常生活が同一の空間の中で重なり合っている。また、

人口減少や観光環境の変化を背景として、歴史的市街地において観光振興と生活環境をどのように両立させるかが重要な課題となっている。そこで本研究では、佐原重要伝統的建造物群保存地区を対象に、観光地化が進む中で観光活動と住民の生活空間がどのように関係し、地域がどのようにその調整を行っているのかを明らかにすることを目的とする。

本研究では、千葉県香取市佐原重要伝統的建造物群保存地区を対象として、文献・資料調査、空間分析、現地調査を組み合わせることで分析を行った。

まず、行政資料や既往研究を整理し、佐原地区の歴史的背景や観光利用の展開過程を把握した。次に、地図資料や航空写真を用いて市街地構造や建築用途の変化を整理し、空間的特徴を分析した。さらに、現地踏査およ

2. 研究対象地の概要と観光地化の進展 研究対象地である佐原重伝建地区の基本的な特性と制度的背景について整理した。佐原地区は千葉県香取市の小野川沿いに形成された歴史的市街地であり、江戸期には水運を基盤とする商業都市として発展した。地区内には江戸後期から明治期にかけて建てられた町家や蔵造り建築が多く残り、小野川沿いに連続する歴史的町並みを形成している。こうした歴史的景観や文化的価値を背景として、佐原地区は1996年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。重伝建制度の導入以降、歴史的景観の保存と活用を前提とした町並み整備が進められ、祭礼文化などの地域資源とあわせて観光資源としても活用されるようになった。このように佐原地区では、歴史的景観の保存、地域生活の継続、観光利用の進展が同一の空間の中で重なりながら展開しており、観光地化の進展を考える上で重要な地域である。

2-1 建築類型別にみる外観・用途変化の整理 震災前後における佐原地区の建築変化を把握するため、本研究では現地調査による建築現況の確認と、過去の街並み写真および地図資料との比較を行い、建築外観および用途の変化を整理した。その結果、建築変化は①用途のみが変化したもの、②外観のみが変化したもの、③外観と用途の双方が変化したものの三つの類型に整理することができる。用途変化の事例では、空き家や倉庫をホテルへ転用するなど、外観を維持したまま観光利用が導入されるケースが確認された。一方、外観変化の事例では、建て替えや修景などを通じて景観基準との整合を図る更新が行われている。また、外観と用途の双方が変化する事例では、商業施設や公共施設への転用などが見られ、周辺空間の利用形態にも一定の影響を与えている。以上より、佐原地区における

び住民・店舗関係者への聞き取り調査を通じて、観光活動と住民の生活行為がどのように同一空間の中で重なり合い、調整されているのかを把握した。

震災後の建築更新は単一のパターンではなく、建築の立地条件や従前用途に応じて多様な形で進行していることが確認された。

表 2.1：佐原建築用途・外観パターン

	用途・外観						
町家							
蔵							
洋館							
洋館							

表 2.2：機能と外観の両方が変化パターン

	用途・外観						
町家							
蔵							
洋館							
洋館							

2-2 「修繕」と「修景」の定義およびその空間的な運用 震災後の建築外観および用途変化の整理から、佐原地区における建築更新は、外観のみが調整される場合、用途のみが転換される場合、また外観と用途の双方が変化する場合など、複数の形態が併存していることが確認された。特に、小野川沿いや主要街路周辺では街路景観の連続性が意識された更新が見られる一方、生活道路沿いでは同様の外観調整が必ずしも行われていない。このような違いを理解する枠組みとして、本研究では「修繕」と「修景」という二つの概念に着目する。ヒアリング調査によれば、「修繕」は既存建築の機能維持を目的とした部分的な改修を指し、「修景」は建て替えや新築を含めながら街路全体の景観的連続性を整える外観整備を意味する。佐原地区では、小野川沿いの主要街路では修景が重点的に行われる一方、内部の生活道路では修繕を中心とした対応が多く、こうした整備の違いによって観光利用空間と生活空間の間に段階的な空間区分が形成されていると考えられる。



図2 佐原建物の保存と整備¹

3. プレ調査による生活空間と観光空間の認識把握- 自律的調整メカニズム分析の前提整理 - 本章では、佐原重伝建地区において観光地化が進む中でも、観光と住民生活のあいだに大きな摩擦が生じていない状況に着目し、その背景を整理することを目的とする。本研究では、観光客の行動そのものを評価するのではなく、それに対して住民や事業者が日常の中でどのように受け止め、判断しているのかに注目する。

佐原地区では、住宅や店舗、街路などの空間が生活の場であると同時に観光客の行動の場ともなっており、生活と観光が重なり合う状況が日常的に見られる。そこで本章では、プレ調査を通じて観光行動に対する住民認識の傾向を整理するとともに、「生活空間」「観光空間」「境界空間」という概念枠組みを提示し、観光と生活の関係を日常的な判断の積み重ねとして捉える視点を示す。

3-1 調査概要と方法 本章で用いるプレ調査は、佐原重伝建地区における観光と生活の関係を住民および事業者の認識の側面から把握することを目的として実施した。調査方法として、あらかじめ設問の方向性を設定しつつ回答内容に応じて聞き取りを行う半構造化インタビューを採用した。

調査は2025年7月10日に実施し、小野川沿いを中心とした重伝建地区およびその周辺エリアを対象とした。インタビューでは、観光客の行動に対する印象や過去の経験、違和感を感じた場面、立ち入ってほしくないと感じる範囲などについて聞き取りを行い、観光行動に対する住民の判断や受け止め方を把握した。

調査対象は、佐原地区に居住する住民および地域内で商業活動や就業を行う人々であ

り、合計11名から回答を得た。対象者の多くは、住民であると同時に店舗経営者である、あるいは地域内で働くなど、生活と観光の双方に日常的に関わる立場にある点が特徴である。図3.2.2に示すように、調査対象の約6割は「住民+経営者」、約3割は「住民+地域内就業者」であり、居住はしていないが地域内で働く回答者も一部含まれている。このように、本調査では生活と観光が重なり合う立場にある主体を中心に聞き取りを行い、観光と日常生活の関係に対する実感的な受け止め方や判断を把握することを目的とした。

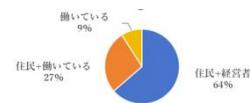


図3 調査対象の属性構成

3-2 設問構成と本章での分析視点 プレ調査では、観光客の行動そのものを評価するのではなく、住民がそれらの行動をどのように受け止め、どのような判断を行っているのかを把握することを目的として設問を設定した。設問では、観光客数や行動の変化に対する印象、外国人観光客との関わりの経験、困惑や違和感を覚えた行動の有無、その際の受け止め方、さらに観光客に立ち入ってほしくないと感じる場所の範囲などについて尋ねている。これらの設問は明確な正解を想定するものではなく、回答者の経験や感覚に基づく語りを引き出すことを意図したものである。そのため、本章では個別回答を評価するのではなく、複数の回答に共通して見られる認識や判断の傾向を整理し、後続の分析の基礎とする。

3-3 住民の認識と観光の実態との関係

表3.3の結果から、佐原では観光と生活が空間的に明確に分離しているのではなく、同一の場所の中で重なり合いながら共存していることが確認された。観光客の存在はすでに日常の一部として受け止められているが、団体客の来訪や人の集中など状況によっては負担として認識される場合もある。ただし、それらは深刻な問題としてではなく、状況に

応じた判断として語られている点に特徴がある。以上より、住民は観光行動を一律に評価するのではなく、状況に応じて柔軟に受け止め方を調整していることが明らかとなった。

表 3.3 観光実態と住民認識の対応関係整理

要点	観光と生活の重なりに関する実態の把握	住民認識の整理と評価の傾向
<ul style="list-style-type: none"> 観光客行動への寛容性が高く、住民の自主性が高い。 観光と生活空間の分離が明確に認識されている。 	① 観光空間と生活空間が重なり合う町 ・ 季節川沿いには観光地地帯であるが、住民の日常の生活場でもある。	<ul style="list-style-type: none"> ★多くの住民が観光客の存在を自然に受け入れている。 → 観光と生活が混ざり合い、町として在る独自の特性を形成。
<ul style="list-style-type: none"> 観光客構成の変化を受け、外国人客に好印象。 観光客行動全般に好意的、国際交流に前向き。 	② 地域文化と公共性が高い受容性を支える ・ 祭りの文化や伝統がコミュニティが、観光と日常の間に存在している。	<ul style="list-style-type: none"> ★観光客が生活空間に入ることも大きな問題とされではない。 → 住民と観光客が密着や密着で自然に交流する様子が現れる。
<ul style="list-style-type: none"> 国境を境とする商店は多いが、全体的には肯定的に評価。 空間境界は意識しつつも、文化交流に積極的。 	③ 商店街の発展と課題の発生 ・ 国境を境とする商店街の発生（土庄、三ツ井）が一部で見られる。	<ul style="list-style-type: none"> ★明暗点では認識は異なるが、観光客増加に伴う課題発生の可能性

3-4 行為認識に基づく空間概念の整理—生活空間・観光空間・境界空間—

前節までのヒアリング整理から、佐原地区では観光客の存在そのものが問題視されているわけではなく、行為の内容や状況に応じて受け止め方が調整されていることが確認された。特に、住民の判断は「どこで行われたか」よりも「どのような行為であったか」に基づいて語られている点に特徴がある。佐原では住宅、店舗、街路などの空間が明確に分離されているわけではなく、同一の場所が生活の場であると同時に観光の場として利用されている。そのため、生活空間と観光空間は固定的に区分されるものではなく、観光客の行為内容や状況に応じて認識が変化していると考えられる。本研究ではこのような認識を整理するため、「生活空間」と「観光空間」という概念を分析の視点として位置づける。

3-5 行為内容に基づく空間認識の整理

表 3.4.1 の整理から、観光行動に対する住民の判断は一律ではなく、行為が生活や業務に与える影響の程度によって段階的に行われていることが確認された。店舗外観や街並みの撮影など、記録や鑑賞を目的とした行為は日常的な観光行動として比較的受け入れられている。一方、住宅前での長時間の滞留や団体での行動などは、人数や滞在時間などの条件によって評価が分かれる傾向が見られた。これに対し、私道や敷地への無断立ち入りやゴミのポイ捨てなど、生活や業務に直

接影響を及ぼす行為については否定的に受け止められる傾向が強い。以上より、住民による観光行動への判断は固定的な基準ではなく、行為内容と影響の程度に応じて調整されていることが明らかとなった。この判断傾向は、次節で整理する空間認識の基礎となる。

表 3.4 観光の実態と住民認識の対応関係の整理

分類	行為内容	住民による受け止め方	評価傾向・例
① 撮影行為	店舗内観、店舗外観、和室の撮影	多くの店舗で撮影を許す。写真館から観光客として受け止められることがある。	① 店舗内観や和室の撮影として肯定的、多くの店舗も問題視せず。
② 滞留・団体行動	住宅前での長時間滞留、団体での大声での会話	行為そのものよりも、人数や滞在時間、時間帯によって評価が分かれる。	→ 一部住民は不快感、侮蔑（「知らない」）傾向。
③ 立ち入り行為	道や敷地内を歩く行為	禁止めがけに個人客が立ち入り、団体客によって問題視される。	→ プライベート空間の可能性。状況によって許容範囲に達する。
④ 敷地への立ち入り	私道、敷地、作業場への無断立ち入り	生活空間への無断立ち入りがある行為として否定的に受け止められる。	→ 迷惑（「知らない」）との声あり。
⑤ ツアー・観光行為	ゴミのポイ捨て、臭い物の放置など	撮影の場所からずらさず撮影されず、静かに観光客として受け入れられる。	→ 寛容な態度の観光客であり、衛生問題にも配慮。
⑥ その他の観光行為	観光客が立ち入ると不快感や害を引き起こしやすい行為	観光客の行動が許容されるかどうかは、人数・時間帯・住民の態度など具体的な状況に依存する。	→ 原則として住民のプライバシーが最も高いエリア。観光客が立ち入ると不快感や害を引き起こしやすい。

上記の行為判断の整理を踏まえ、本研究では佐原における空間認識を「観光空間」「境界空間」「生活空間」の三つのタイプとして整理した。ここでの区分は空間を固定的に分類するものではなく、観光行動に対する住民の判断の違いから現れる空間の理解方式を示すものである。観光空間では観光行動が比較的受け入れられ、境界空間では人数や滞在時間などの状況によって評価が変化する。一方、生活空間では私的敷地や作業場への立ち入りなど生活や業務に影響する行為が否定的に認識される。以上より、佐原の空間認識は土地利用ではなく、観光行動が生活に与える影響の程度によって形成されていると考えられる。

表 3.5 行為認識に基づく空間タイプの整理

空間タイプ	空間特性	実際の行為
観光空間	観光客の行動は一般的に許容され認識されている。	街並み/店舗内での写真撮影
境界空間	生活空間と観光空間が交錯するエリア。観光客の行動が許容されるかどうかは、人数・時間帯・住民の態度など具体的な状況に依存する。	住宅前での長時間滞留や団体行動、道からの観光客のみ、私道・敷地内への立ち入り
生活空間	原則として住民のプライバシーが最も高いエリア。観光客が立ち入ると不快感や害を引き起こしやすい。	店舗作業場への立ち入り

4 本調査による地域マネジメント構造の分析

佐原重伝建地区において観光と住民生活の関係がどのような地域内部の仕組みによって保たれているのかを明らかにすることを目的とする。第三章のプレ調査では、観光客の増加が見られる一方で、現時点では深刻な摩擦は顕在化していないものの、団体客の来訪や私的空間への立ち入りなどに対して一部の住民が負担や違和感を感じてい

る状況が確認された。また、観光行動に対する判断は明確な制度やルールによって固定されているのではなく、行為内容や状況に応じて住民が日常的に調整している可能性が示された。そこで本章では、第三章のプレ調査で確認された行為や境界認識を基に質問項目を設定し、質問紙調査とヒアリング調査を組み合わせることで、住民意識の傾向と具体的な調整の実態を把握する。

4-1 修景・修繕によって形成される観光空間の連続性 本節では、佐原重伝建地区における「空間管理」に着目し、観光動線の形成と生活環境の維持が空間的にどのように実現されているのかを分析する。観光地における摩擦は観光客の行動として議論されることが多いが、その背景には観光行動が展開される空間構造のあり方が大きく関係している。そこで本研究では、修景・修繕の分布や街路構造の差異、観光集中軸の形成などに着目し、観光空間と生活空間の関係を空間構成の側面から整理する。とくに、修景・修繕によって形成された街並みがどのように観光空間として連続的に知覚され、利用されているのかに焦点を当て、平面図の整理、現地踏査、写真記録の分析を通じて検討を行う。

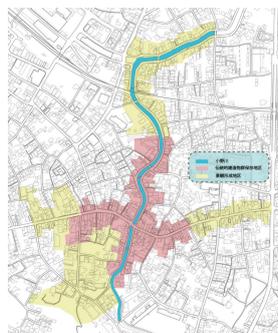


図 4.1 佐原重伝建地区における保存区域の分布と小野川沿線

現地の空間体験に着目すると、小野川沿線では建築外観や高さ、街路幅員に大きな差異が少なく、河道に沿って連続する街並みが形成されている。とりわけ、歴史的建築の立面と河川沿いの歩行空間の組み合わせにより、歩行者の視線と動線は自然と沿河方向へと導かれ、街路全体が一体的な観光空間として認識されやすい構成となっている。このように、小野川を軸とする連続的な空間構造は、

明確な規制を設けることなく観光行動を特定の範囲に集中させる条件となっており、修景・修繕によって整えられた街並みは、観光空間の形成と生活空間との距離確保の双方を支える基盤として機能している

4-2 生活空間への「入りづらさ」を生み出す空間的差異

まず、建物住宅分布図をもとに、佐原重伝建地区の空間構成を確認する。前節までの分析で示したように、観光行動は小野川沿いの主軸線に強く集中している。一方で、そこから分岐する街路では、保存地区外縁部へと連続しながら、沿道の建物用途や街路の雰囲気次第に変化しており、観光空間とは異なる性質を示している。本節では、こうした分岐街路のうち日常生活利用が多く見られる支線を対象とし、二つの分岐路(①、②)を撮影地点として選定した。現地で記録した街景写真を用いて主軸線との比較を行い、佐原における観光空間と生活空間の差異を検討する。



図 4.2 佐原建物住宅分布図²



図 4.2.1 佐原主軸線から分岐する街路の空間構成

本節で整理した「遮断・転用・緩衝」の三つの対応は、小野川沿線の住民において個別に偶発的に生じたものではなく、観光地化の進展に伴って比較的広く見られる対応の型

として確認された。これらは制度や規範として定められたものではなく、住民の判断による日常的な対応であるが、視線の遮断や生活空間の後退、可侵入性の低減といった共通した方向性をもっている。こうした建築レベルでの調整は、街路構造や空間構成と相互に作用しながら生活空間の保全を支えており、強制的な規制ではなく住民の自律的判断の積み重ねによって観光と生活の均衡が維持されていると考えられる。

4-3 行動規範：観光行動とマナーラインの形成

本調査は、佐原重伝建地区において観光地化が進む中で、住民および店舗経営者が観光客の行動をどのように受け止め、容認し、調整しているのかを明らかにすることを目的として実施した。調査対象は地区の住民および店舗経営者24名であり、質問紙調査とヒアリングを組み合わせを行った。質問紙では、観光客の迷惑行為に対する評価（18項目）を4段階尺度で測定するとともに、迷惑行為を見かけた際の対応行動、最低限のマナー認識、改善意見などを把握した。分析にあたっては、平均値と標準偏差を用いて迷惑感の強度と意見の一致度を整理するとともに、行為内容をカテゴリ分類して構造的傾向を検討した。また、自由記述についてはテーマ分析を用い、住民が共有している観光マナー意識や調整のあり方を整理し、地域内部で形成されつつある「最低限の共通観光礼儀線（マナーライン）」の特徴を考察した。

(1) 観光行動の許容構造分析 以上の分析から、住民の迷惑感の強さは観光行為の種類によって明確に異なることが確認された。とくに、ゴミのポイ捨てや無断駐輪、騒音など、生活環境や日常秩序に直接影響する行為は平均値が高く、標準偏差も比較的小さいことから、住民間で共通して強い迷惑行為として認識されている。一方、写真撮影や滞留行為などは平均値が低く、比較的受け入れられている傾向がみられるが、標準偏差が大きい項目も存在し、状況によって評価が分かれる側面も確認された。すなわち、住民は観光行為を一

律に否定しているわけではなく、生活空間や環境秩序への影響の程度に応じて段階的に評価していることが明らかとなった。この結果は、地域内部において観光行動に対する一定の判断基準が形成されつつある可能性を示している。

表 4.3 迷惑行為別の平均値と標準偏差

順位	行為内容	平均値	標準偏差
1	ゴミのポイ捨て	3.58	0.45
2	住宅前への無断駐輪	3.50	0.72
3	店舗前への無断駐輪	3.43	0.54
4	住宅前での雑音に敏感な行為	3.38	0.51
5	住宅前での視線に敏感な行為	3.25	0.77
6	住宅前での視線に敏感な行為（視線を遮断）への対応	3.12	0.7
7	大衆での喧嘩・騒音	3.08	0.93
8	店舗の半私的スペース（店舗の椅子・テーブル）の乱用	2.73	0.88
9	店舗前での無断滞留（立ち見・待ち合わせなど）	2.69	0.97
10	店舗が設置した身置物（看板・鏡など）の乱用	2.62	1.04
11	店舗前での長時間の寄席観劇（30分以上）	2.5	1.02
12	店舗（店舗前）の通行による迷惑	2.5	1.1
13	大衆での喫煙	2.33	1.09
14	店舗前での無断滞留（開店待ち・撮影行為など）	2.29	0.85
15	店舗（店舗前）の寄席観劇	2.19	1.05
16	店舗前での長時間の寄席観劇（30分以上）	2	1
17	住宅前での無断滞留	1.75	1.08
18	店舗前での寄席観劇	1.43	0.79

(2) 対応メカニズム分析（Q2）：地域の行動志向 以上の結果から、迷惑行為への対応は「状況を見て判断する」という条件判断型が最も多く、全体の約7割を占めていることが確認された。一方、「直接注意する」や「見守る」といった対応は少数にとどまり、行政や商店会など外部機関に相談するという回答はみられなかった。このことから、佐原における迷惑行為への対応は、明確な制度や外部組織に依拠するものではなく、住民が状況や関係性に応じて柔軟に判断する形で行われていることが分かる。すなわち、地域の観光マネジメントは強い介入や統一的な規制によって維持されているのではなく、住民の日常的な判断の積み重ねによる内部調整によって支えられていると位置づけられる。

表 4.3.1 地域社会の行動志向と対応メカニズム（Q2）

対応タイプ	主な行動	割合（%）	解釈
条件判断型（内部調整志向）	状況を見て判断する	70.8	柔軟な現場判断を重視。地域自治の基盤。
主体介入型（直接対応）	直接注意する	12.5	積極的な行動も一部に見られる。
静観型（非介入）	注意せず見守る	8.3	対立回避志向を示す。
外部依存型	行政・商店会へ相談	0	外部への依存はほぼ存在しない。

以上の結果から、迷惑行為への対応は「状況を見て判断する」という条件判断型が最も多く、全体の約7割を占めていることが確認された。一方、「直接注意する」や「見守る」

といった対応は少数にとどまり、行政や商店会など外部機関に相談するという回答はみられなかった。このことから、佐原における迷惑行為への対応は、明確な制度や外部組織に依拠するものではなく、住民が状況や関係性に応じて柔軟に判断する形で行われていることが分かる。すなわち、地域の観光マネジメントは強い介入や統一的な規制によって維持されているのではなく、住民の日常的な判断の積み重ねによる内部調整によって支えられていると位置づけられる。

(3) Q3：最も受け入れがたい行為の分析

「最も受け入れがたい行為」は「飲食・ゴミ・騒音」に関する行為に大きく集中していることが確認された。とくにゴミのポイ捨てや路上飲食、大声での会話など、周囲の環境や生活秩序に直接影響する行為が強く問題視されている。一方、自転車・乗り物や接触行為、境界領域への立ち入りなどは一定数みられるものの、回答数は比較的少なく、状況によって評価が分かれる行為として位置づけられる。この結果は、住民が観光行為を一律に拒否しているわけではなく、行為が周囲の人や生活環境に与える影響の大きさを基準として、不受容の判断を行っていることを示している。

表 4.3.2 「最も受け入れがたい行為」

カテゴリ	出現数	割合(%)	主な該当内容例
① 飲食・ゴミ・騒音	15	62.50%	ゴミのポイ捨て、路上飲食、大声での会話など
② 自転車・乗り物	8	12.50%	乗車騒音、駐車など
③ 接触行為	8	12.50%	店舗展示物や植木への接触など
④ 境界領域	2	8.33%	敷地内・店舗前への立ち入りなど
⑤ 滞留行為	1	4.20%	店舗前・住宅前での立ち入りや長時間滞在など

4-4 住民自治：自律的な内部調整と協働のプロセス 本節では、第3章および前節の調査結果を踏まえ、「自律的な内部調整」という視点から、佐原重伝建地区における住民自治と官民協働の運用実態を整理した。分析には、佐原交流館館長への半構造化インタビュー（2025年11月28日実施）で得られた発言および事例を用い、観光と生活をめぐる問題がどのように認識され、地域内部でどのように対応されているのかを確認した。そ

の結果、地域の課題はまず清掃や通行、店舗対応といった日常生活の中で住民によって発見され、状況に応じた初期対応が行われた後、必要に応じて商店会や自治組織による協議が行われることが明らかとなった。こうした協議は固定的な制度ではなく、問題の内容に応じて柔軟に形成され、関係主体の話し合いを通じて現実的な対応が調整されている。また、地域には複数の市民団体が存在し、それぞれの役割分担のもとで相互に連携しながら問題対応が行われている。一方で、住民のみでは対応が困難な課題については、地域内で一定の合意が形成された後に行政が関与し、制度的・財政的支援を提供するという流れが確認された。すなわち、佐原地区では、住民側の判断と協議を基盤とした内部調整が先行し、その後に行政支援が加わる形で、観光と生活の調整が行われていることが明らかとなった。



図 4.4 佐原地区における問題対応の意思決定プロセス（筆者作成）

(1) **多層的な市民団体と横断的ネットワーク** 本節では、佐原地区における市民団体間の関係性を、多層的かつ横断的なネットワークとして整理した。インタビュー調査からは、町内会、商店会、保存団体、観光協会、祭礼組織、NPO など 30 を超える団体が、明確な上下関係を持たず、それぞれの役割や専門性に基づいて地域運営に関与していることが確認された。これらの関係は、制度としてあらかじめ設計されたものではなく、祭りや景観保存、観光対応などの実践を積み重ねる中で形成されてきたものであり、必要に応じて柔軟に連携・調整が行われている点に特徴がある。また、その調整は特定の主体による一元的な指示ではなく、関係者間の話し合いを通じて進められており、知識・経験・資金といった資源も、複数の主体の関与の中で必要に応じて活用されている。以上より、佐

原地区の地域運営は、単一の中心組織によって支えられているのではなく、多層的な市民団体と横断的ネットワークの相互作用によって成り立っていることが明らかとなった。



図 4.4.1 佐原地区における問題対応の意思決定プロセス（筆者作成）

(2) 行政と市民の役割分担と補完関係 佐原地区における行政・市民自治・外部支援の関係を整理した。その結果、地域運営は行政主導でも住民単独でもなく、行政が制度設計や財政的支援などの基盤を担い、住民側が現場での運用や調整を担うという補完関係のもとで進められていることが確認された。また、地域内部では明文化された規則よりも、住民の経験や相互理解に基づく「マナーライン」のような非公式ルールが形成されており、映画撮影時の砂撒き問題や祭礼期の交通対応などにおいて、対話と協議を通じた柔軟な内部調整が行われていた。さらに、大学、研究者、企業、来訪者など地域外の主体は、資金・知識・人的ネットワークを通じて地域活動を支える役割を果たしており、その支援は観光船運営などの事例にも見られるように、行政や外部主体が前面に立つのではなく、地域内部の主体性を維持したまま活用されている。以上より、佐原地区では、行政、市民、外部主体がそれぞれ異なる役割を担いながら、非公式ルールと柔軟な調整を媒介として相互に補完し合うことで、観光と生活の均衡を支えていることが明らかとなった

(3) 非公式ルールと柔軟な内部調整 前章のアンケート調査では、観光行動によって困りごとが生じた場合でも、「状況を見て判断する」とする回答が多く、佐原では成文ル

ールによる一律の対応よりも、住民や商店主の経験に基づく柔軟な判断が重視されていることが確認された。こうした対応の背景には、本研究で「マナーライン」と呼ぶ、住民のあいだで暗黙に共有された非公式な行動基準が存在している。これは明文化された規則ではないが、生活環境や安全に関わる行為については比較的共通した認識があり、日常的な判断の基盤となっている。映画撮影時の砂撒き問題では、住民がまず内部で協議し、撮影側との話し合いを通じて運用上の取り決めを形成していた。また、祭礼期の交通対応でも、一律の規制ではなく、生活への影響を踏まえながら現場で調整する対応が行われていた。以上より、佐原における内部調整は、制度の不足を補う暫定的な対応ではなく、生活実態に即した非公式ルールと対話を通じて地域秩序を維持する仕組みとして機能していると整理できる。

(4) 外部支援と知識循環システム インタビュー調査からは、学生や研究者など外部の人々の視点が、住民自身が生活空間と観光の関係を見直すきっかけとなる場合があることが確認された。また、地域の活動は必ずしも地区内の住民だけで支えられているわけではなく、地域外にいる個人や企業、来訪者との関係を通じて支えられている。大学関係者との協働事例では、外部の知識や発想が地域の人々との関わりの中で取り入れられ、その後の活動や議論の中で参照されていることが分かった。さらに観光船の運営事例からは、行政が制度面で支援を行う一方、実際の運営は住民主体で進められていることが確認された。以上より、佐原では外部からの知識や資源が地域の活動の中に取り込まれ、地域内部の主体性を保ちながら活用されていると考えられる。

4-5 考察：自律的内部調整構造 本章の分析から、佐原重要伝統的建造物群保存地区における観光と住民生活の均衡は、特定の施策や主体によって維持されているのではなく、「空間管理」「行動規範」「住民自治」という三つの層の相互作用によって成り立って

いることが確認された。まず、歴史的な町並み構造や観光動線、景観整備などの空間条件が観光行動の範囲を大まかに受け止め、摩擦が生じにくい状況をつくり出している。次に、空間的な対応だけでは処理できない場面では、住民が日常的な判断に基づいて対応を行い、その基準として暗黙に共有された行動目安である「マナーライン」が機能している。さらに、個人の判断で対応が難しい場合には、商店会や自治会などの住民組織を通じて協議が行われ、必要に応じて行政との連携が図られる。このような対応の経験は地域内部に蓄積され、次の対応へと反映されることで、観光行動と生活空間との関係が循環的に調整されている。本研究では、このような仕組みを「自律的な内部調整構造」と捉える。一方で、この構造は観光規模が住民の把握可能な範囲にあることや、マナーラインを共有する住民の関与、さらに住民組織と行政との関係性といった条件に支えられており、観光客数の増加や地域構成の変化によって影響を受ける可能性もある。したがって、佐原の地域マネジメントは高い自律性を持ちながらも、状況に応じて変化し得る動的な構造として理解する必要がある。

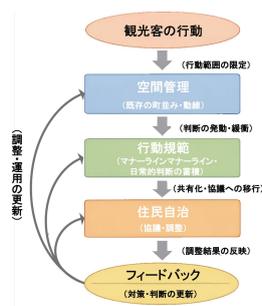


図 4.4.2 佐原自律的內部構造図(筆者作成)

5. 予防型観光マネジメントの構築 本章の目的は、これまでの分析結果を単に整理することではなく、佐原重伝建地区における観光と生活の関係を、より抽象的な視点から捉え直すことである。第2章から第4章では、観光地化の進展に伴う空間の使われ方、観光行動に対する住民の受け止め方、そして地域内部における対応のあり方について実態に

基づいて検討してきた。その結果、佐原では観光に伴う摩擦や違和感が生じ得る状況にあっても、それらが大きな対立として表面化しにくい関係が維持されていることが確認された。この特徴を「予防型観光マネジメント」という視点から整理する。ここでいう「予防型」とは、問題が発生してから対応するのではなく、日常的な判断や空間条件を通じて、問題が対立として固定化しにくい状態を維持する考え方を指す。

5.1 「リスクー体質ー対策」モデルによる整理

佐原における観光と生活の関係を、「リスクー体質ー対策」という枠組みから整理した。観光地化に伴うリスクとしては、空間の混雑や生活空間への侵入、観光客の行動による違和感、住民と観光客の認識のずれなどが考えられるが、佐原ではそれらが直ちに深刻な対立として表面化しているわけではない。その背景には、小野川沿いを中心とした観光動線や空間の使い分けによって観光行動が生活空間に入り込みにくいこと、観光客の行為を一律に是非で判断するのではなく、状況に応じて柔軟に受け止める姿勢があること、さらに困りごとが生じた際にも地域内部で共有し、話し合いを通じて調整してきたことがある。本研究では、こうした空間条件、行動判断、内部調整の重なりを、佐原が持つ一つの「体質」と捉えた。そのうえで、ここでいう「対策」は新たな制度や規制を指すのではなく、こうした体質が日常の中で働くことで、問題が対立として固定化する前に吸収されてきた状態そのものを意味する。したがって、佐原の事例は、問題発生後に観光を抑え込む「抑制型」ではなく、観光と生活が同じ空間で重なり合うことを前提に、日常的な判断と調整を通じて共存関係を保つ「共有・調整型」の、予防的な観光マネジメントとして位置づけることができる。



図 5.1 「リスクー体質ー対策」モデル（筆者作成）

5.2 地域共存型観光への展望 佐原の事例を通じて、観光地化への対応を「抑制型」ではなく「共有・調整型」として捉える視点を示した。従来、観光地の課題は観光客数の増加や混雑を前提に、規制や制限によって抑える方向で議論されることが多かったが、佐原では、観光と生活が同じ空間で重なり合うことを前提としながら、日常の中で判断や調整を重ねることで、大きな対立が表面化しにくい関係が保たれてきた。こうした点から、佐原の観光マネジメントは、問題発生後に強く介入するのではなく、問題が顕在化する前の段階で関係を整える「共有・調整型」として理解できる。ただし、このあり方は佐原固有の空間構成や地域組織、歴史的条件に支えられており、そのまま他地域に適用できるものではない。一方で、観光行動を一律に判断するのではなく、状況や頻度、空間との関係を踏まえて受け止めること、そして問題が深刻化する前に調整するという考え方は、他地域においても参考になる。本研究の意義は、佐原を普遍的なモデルとして示すことではなく、観光地化に伴うリスクをどのように捉え、どの段階で対応を考えるべきかという視点を提示した点にある。

比較項目	従来の「抑制型」モデル	本研究が示す「共有・調整型」モデル
主な対象	顕在化した問題（混雑、迷惑行為）	未問題化の段階（日常の違和感）
対応手法	入域制限、行動規制、ゾーニング	空間の再調整、日常の判断、内部調整
前提条件	観光と生活の「分離」	観光と生活の「重なり・共有」
目的	観光客数の抑制、摩擦の排除	摩擦が生じにくい関係の維持・調整

図 5.2 「リスクー体質ー対策」モデル（筆者作成）

が進む歴史的市街地において観光と住民生活がどのように調整されてきたのかを明らかにした。その結果、佐原では観光行動が一律に問題として扱われるのではなく、空間条件、行動判断、住民間の調整が重なり合うことで、観光地化に伴うリスクが対立として表面化しにくい状態が保たれていることが確認された。本研究ではこの特徴を「予防型観光マネジメント」という視点から整理した。一方で、定量的な分析や他地域との比較、境界空間の変化などについては今後の課題として残されている。本研究は、観光地化に伴うリスクをどの段階で捉え、どのように調整するかという視点を提示した点に意義がある。

注記

- 注 1) 出典：文化庁ホームページより転載
 注 2) 「佐原ゼンリン住宅地図令和 2 年」をもとに作成

参考文献

- 1) 西川亮・陳斐然 (2025), 「歴史的町並み保存地区における老舗商店による観光地化への対応実態に関する研究—川越一番街を事例として—」『日本都市計画学会 都市計画論文集』Vol. 60, No. 1, 2025 年 4 月
- 2) 水戸勇輔 (2018) 「福山市鞆町における重要伝統的建造物群保存地区の現状と課題 — 行政・地域住民・観光客の視点から —」, 『地理学報告』, 第 120 号, pp. 47-53, 2018 年
- 3) 朝倉 慎人 (2014) : 「生活空間への観光のまなざしと住民の対応 — 徳島県三好市東祖谷地域を事例として —」, 『人文地理』, 第 66 巻, 第 1 号, pp. 16-37, 2014 年
- 4) 西村幸子 (2019) 「訪日外国人観光客に対する観光地住民の態度についての研究 (1) : 社会的アイデンティティ研究に基づく理論的検討」『同志社商学』第 71 巻第 3 号, pp. 57-71, 2019 年
- 5) 白井清兼・西村崇・山本淳子・伊藤興一・加藤浩徳・城山英明 (2009) : 「旧佐原市地区におけるまちづくり型観光政策の形成プロセスとその成立要因に関する分析」, 『社会技術研究論文集』, Vol. 6, pp. 93-106, 2009 年 3 月
- 6) 鈴木富之 (2007) : 「香取市佐原重要伝統的建造物群保存地区来訪者の観光行動の空間特性」, 『総合観光学会誌 (総合観光研究)』, 第 6 号, pp. 35-47, 2007 年 11 月

6. 結論 本研究は、千葉県香取市佐原重要伝統的建造物群保存地区を対象に、観光地化