

地方都市における産業転換と観光の浸透プロセス

研究員 丸山 宗志

1. 国内研究

1 松本市における観光動態に関する研究

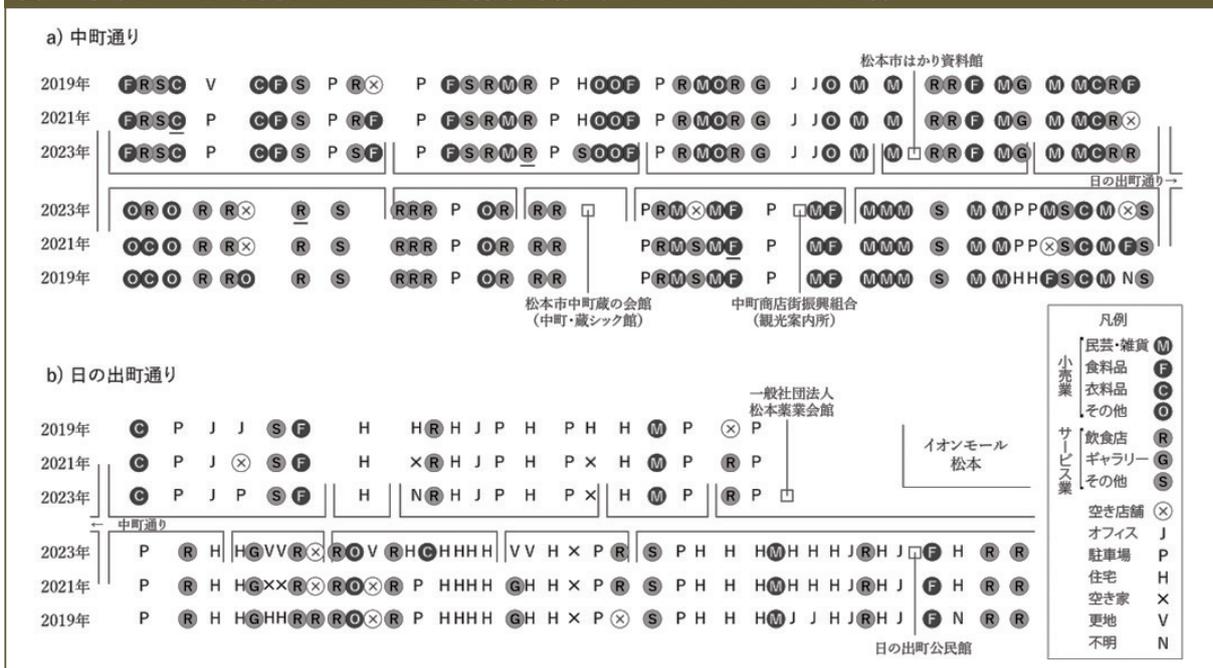
研究テーマである「地方都市における産業転換と観光の浸透プロセス」の一端を明らかにするため、2021年度以降、とくにコロナ禍が松本中心市街地の観光空間に与えた影響を検討するため調査活動を実施してきた。今年度はその一環として、観光商店街に位置付けられる松本市中町通り、それに接続する日の出町通りの土地利用状況に関する調査を継続し、2021年度の調査結果との比較を通して、コロナ禍を契機とした中心市街地の土地利用変化（ゼンリン住宅地図による2019年、現地調査による2021年および2023年の3年次）について検討した（図1）。

本研究の結果として得られた知見は、1. 中町通りと日の出町通りに共通して、従来の商業店舗が経営を継続しているの

みならず、コロナ禍の過程で転出した店舗を新規出店が補うことによって商業機能が維持されていること、2. 中町通りでは商業店舗の退出後に空き店舗になるケースが、日の出町通りでは住宅が更地になるケースが目立ち、既存物件の転出後の土地利用変化に形態的な差異がみられること、である。

中町通りと日の出町通りに共通して、全体としてみれば、コロナ禍以前の2019年時点の土地利用が維持されていた。とくに商業機能の維持に着目すると、従来の商業店舗が経営を継続しているのみならず、コロナ禍の過程で転出した店舗の件数を、新規店舗の出店によって補っている様子が見られる。観光商店街の中町通りは松本城周辺を徒歩で周遊する観光客で賑わい、また松本市の居住空間を後背地に抱え、巨大な集客施設が隣接する日の出町通りは地域住民による集客が見込めることから、商業店舗による立地選定の対象となりやすいと考えられる。このように主要顧客層は異なるものの、本

図1 中町通り・日の出町通りにおける土地利用の変化（2019・2021・2023年）



（ゼンリン「住宅地図」および現地調査により筆者作成）

稿で取り上げた2つのエリアはコロナ禍においても中心商業地区としての立地特性を發揮しており、空洞化の進行や著しい商業機能の衰退の痕跡はみられなかった。

両エリアにおける土地利用変化の差異については、まず中町通りでは、商業店舗の転出後は空き店舗となる例が比較的多く、その後に別の商業店舗によって利用される余地が残されている。4年間における短期的な入れ替わりにみられたように、一時的に空き店舗となった物件には新規の店舗が転入しており、2023年現在の空き店舗にも別店舗が転入する可能性が高い。このことは、観光商店街の立地の優位性ととも、修景事業によって整備された街路景観と店舗ファサードがコロナ禍においても新規出店を促している状況として、また更地にならず建物が維持されやすい状況として理解することもできる。

一方、日の出町通りでは、住宅が建てられていた土地が2023年時点で更地となる例が目立っていた。こうした住宅の更地化は過渡的な土地利用状況として捉えることができ、2023年に相次いでいることから、コロナ禍による影響が所有

者の意思決定に影響を与えている可能性も指摘できる。その後は住宅の建て直しや新たな所有者による住宅の立地、場合によっては商業店舗が立地する可能性がある。

本研究では、中町通り・日の出町通りにおける2019年～2023年の土地利用変化の共通点と相違点を明らかにすることができたものの、こうした土地利用変化がコロナ禍の直接的な影響によるものか否かについて検証が十分でない点が、課題として指摘できる。このため今後は、例えば2019年以前における2年ごとの短期間の変化なども含めて、コロナ禍以前の土地利用変化にも分析の射程を広げることによって、コロナ禍にともなう社会・経済的影響が松本の中心市街地の土地利用状況に反映されていることが抽出することが研究の精度を高めるために有効な手段であると考えられる。また、コロナ禍においてこれまで制約が多かった聞き取りやインタビューなどに対して調査活動の幅を広げることにより、店舗経営者や地権者、不動産オーナーといった中心市街地の土地利用に関わる各アクターの意思決定を明らかにすることができれば、より詳細な空間変容のメカニズムに迫ることができると考えられる。

図2 中町通りにおける土地利用の変化（筆者撮影）



図3 日の出町通りにおける土地利用の変化（筆者撮影）



[参考文献]

丸山宗志・古川智史 (2023) : 松本市中町通り・日の出町通りにおける土地利用の変化—コロナ禍による影響に着目して—, 第38回日本観光研究学会全国大会学術論文集, pp.97-100

2 地方都市における野外踏査（巡検）

研究テーマである「地方都市における産業転換と観光の浸透プロセス」の地域的特色を理解するための取り組みの一環として、本務校・松本大学総合経営学部観光ホスピタリティ学科に所属するゼミナール履修者を対象とした「巡検」を実施している。2023年度では、福岡県北九州市（門司港）および山口県下関市（関門海峡巡検：2023年9月）、長野県岡谷市・塩尻市（岡谷・塩尻巡検：2023年12月）を対象として、学生引率をともなう現地踏査を行った（写真1）。

現地では、とくに都市地域における主要産業の転換や、地域的特色を背景とした観光資源の立地と利活用の状況などに理解を深めながら、郊外化や観光地化など社会状況に応じた地域変化について解説しながら景観調査を行った。このうち、北九州市小倉の魚町銀天街においては、チェーン化を含めた店舗業種構成の調査、その後の土地利用図作成までを含めた調査実習活動を実施した。

写真1 巡検中のJR塩尻駅3・4番ホーム
(松本大学入試広報室撮影)



3 港湾都市における景観調査

この調査は、国内の港湾都市における都市機能の分化の様相を観測するために実施している。2023年度では、長崎県長崎市内の南山手町、平野町などにみられる典型的な斜面都市的な景観を有する傾斜面市街地における景観調査、長崎県佐世保市・弓張岳の高所展望台(写真2)からの市街地の遠望と眺望点の探索作業、さらには長崎市・浜町、佐世保市・四ヶ町のアーケード商店街を中心とした中心商業地区における景観調査を実施した。

調査結果として、長崎市街地・佐世保市街地における都市機能の遷移や空間利用の地域的特色を確認するとともに、斜面市街地の生活空間における観光業の進出にみられるような、人口減少と都市空間の観光利用が加速する港湾都市特有の空間変容の在り方など、今後の港湾都市を対象とした観光地理学的な研究活動にとって有益な視点と地理情報を収集することができている。

写真2 弓張岳より望む佐世保市街地 (筆者撮影)



2. 海外研究

このほか、国外のフィールドとして、ベトナム・ホーチミン市を対象とした観光空間の動態に関する共同調査・研究を行っている。本年度では、ベトナム南部ホーチミン市のバックパッカーエリア(図4)を対象として、オルタナティブツーリズムの実践によって形成されたバックパッカー街の空間的特色と欧米人を中心とする外国人観光客の増加にともなう変容過程を明らかにすることを目的に、調査活動(2023年8月~9月)を実施した。

この調査では、店舗業種構成に着目することによって、バックパッカーエリアにおける現在の空間利用状況を把握することを目的とした。具体的には、バックパッカーエリアの中心部を構成するファムゲーラオ、デナム、ブイヴィエン、ドークアングアの4街路の沿線に立地する商業店舗を調査対象として、例えばホテルとそれに併設された旅行会社、レストラン・カフェをはじめとする飲食店など、各種の商業施設の業種と業態の詳細について、網羅的な地理的情報を収集している。筆者らは同様の手法によって2015年に実施しており(大塚・丸山, 2016)、データを照合・比較を具体的な変化を検討することが可能となる。

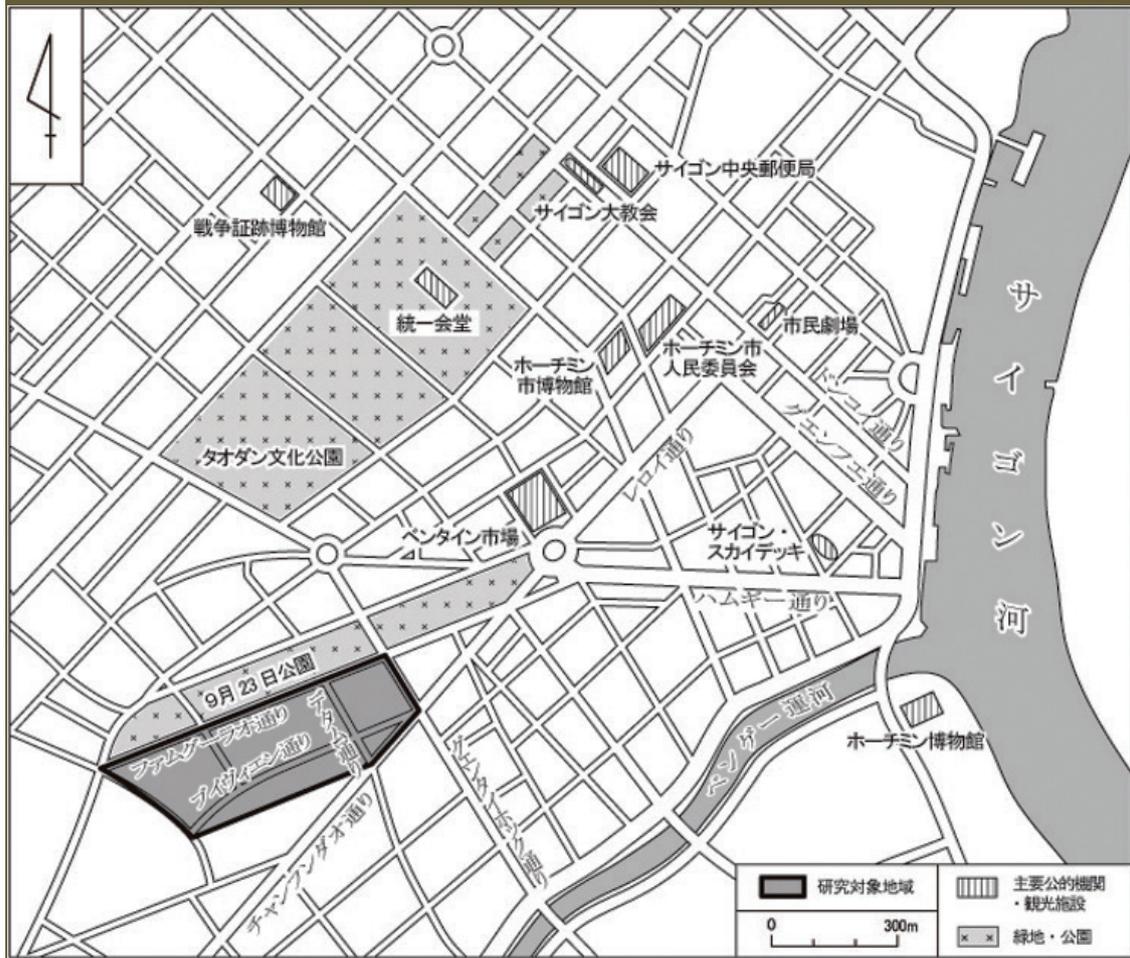
今年度の調査結果について一例を示すと、近年においてホーチミン市のバックパッカーエリアはその性格を大きく変化させつつあり、例えば、とくにブイヴィエン通りの沿線では、ナイトクラブをはじめとする大型の飲食店が、複数の番地を貫通して立地し、大規模な営業を展開している点が挙げられる(写真3)。また、日帰りツアーやオプションツアーなど現地ツアーの催行・手配を行う旅行会社の店舗が移転・転出し、その跡地にスパ・マッサージ店が出店する例が多く確認できている(写真4)。こうした営業店舗の大型化と移り変わりは、バックパッカーエリアを訪れる外国人観光客を中心とした新たな観光需要に対応している状況として理解することができる。

今後は、今回の調査データを当該エリアにおける空間変容を示すための一次資料として活用し、2015年の調査データとも照合することによって近年のバックパッカーエリアにおける空間変容の具体的状況を明らかにする。この一連の成果は学術論文としてまとめ、全国規模の学会に投稿を予定している。

[参考文献]

大塚直樹・丸山宗志(2016): ホーチミン市におけるバックパッカーエリアの空間的特徴. 地理空間pp.9, 45-62.

図4 ホーチミン中心部と研究対象地域の位置



(大塚・丸山, 2016より転載)

写真3 ブイヴィエン通り沿線のナイトクラブ (筆者撮影)



写真4 新規出店のスパ (写真左と右) が立ち並ぶデタム通り (筆者撮影)

