

**真庭市勝山振興局**  
**歴史的建造物の活用**

【分野】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / **その他（地域内空き屋）**

【手法】 コンセッション / その他のPFI / 包括的民間委託 / **その他（活用計画策定・伴走支援）**

地域課題（観光入込客数の減少、短い滞在時間、空き屋の増加など）解決のため、勝山町並み保存地区及びその周辺にある歴史的建造物（郷宿、勝山武家屋敷館、三浦邸など）を活用した取り組み（宿泊施設化など観光拠点づくり）を行う。

**①解決したい課題**

【現状と課題】本市は、中国山地のほぼ中央に位置する岡山県北部にあり、9か町村が平成17年3月に合併、人口41,583人（令和6年2月1日時点）、面積約828km<sup>2</sup>と岡山県の約11.6%を占める。旧勝山町市街地にある勝山町並み保存地区は、昭和60年12月の岡山県町並み保存地区指定（その後指定区域を拡大）以降、町家改修・散策道美装化・無電柱化などのハード事業、のれんによるまちづくり・お雛まつり開催などのソフト事業を行うことで、美しい景観を活かした地域振興を行ってきた。しかし、保存地区内にある観光施設（郷土資料館）の入館者数をみると平成20年以降は減少傾向であり、**観光客数の減少**や、宿泊施設も無いことから**観光滞在時間の短さ**が課題となっている。また、地域内にカフェなどの新規出店、移住などはあるものの、保存地区内の中心自治会（山本町・上町・中町・下町・中川町）の全人口は平成12年から令和4年までに28%減少、65歳未満の人口

も60%減少するなど少子高齢化もあり、地域内の**空き屋の増加**も課題となっている。

【対象施設（市有施設）】(1)郷宿 (2)勝山武家屋敷館 (3)三浦邸 ※勝山武家屋敷館、三浦邸については観光施設として運営しているため、活用にあたっては条例改正等を行う必要がある。

【取組状況】令和4年には「勝山のまちはこれからどうあるべきか、美しい景観をどう守り、後世にどうつなげていくのかを考える」ワークショップ等を開催し、地域課題を関係者が共有する取組を行い、令和5年にはワークショップで課題となった地域内に残る歴史的建造物の履歴を明らかにする調査を実施している。ワークショップで共有された地域課題は、①勝山の歴史を見直す、②宿泊施設を作る、③空き屋、④町全体の活性化が課題となった。

**②課題解決の方向性**

【景観への配慮】勝山町並み保存地区の景観は、個別の建物ではなく町家の連なりにより構成された景観が維持されることで成り立っているため、施設の活用にあたっては**景観への配慮**が必要となる。

【宿泊施設化】施設活用にあたっては**宿泊施設化を最優先**とします。なお、各施設を独立した宿泊施設として活用するだけでなく、近隣の空き屋などを活用し**地域一帯を点在型ホテルとして宿泊施設の拡大を目指す**計画を求めます。ただし、施設の立地等を考慮し、全ての施設の宿泊施設化を行う必要はありません。観光拠点となる体験施設や飲食店なども検討します。

【空き屋への展開】地域内の空き屋が増加傾向であり、美しい景観を維持していくことは市有施設だけの課題ではないため、**近隣の空き屋への展開を想定した活用計画**を求めます。

【行政負担】対象施設を現状のまま貸付を想定しています。市負担による改修等は想定していません。ただし、補助事業等の活用については検討します。

【運営主体】提案者による直接の運営、運営事業者との共同提案、地域内事業者等と連携した取り組みを求めます。また、地域内事業者による活用を促すための計画提案、地域内事業者への伴走支援なども求めます。



郷宿



町並み保存地区

**③課題解決のイメージ・効果**

**勝山町並み保存地区の美しい景観を後世へと伝えていくこと**が最終目的です。町並み保存地区にある郷宿・勝山武家屋敷館、周辺にある三浦邸といった勝山地域に残る市有施設の活用を契機として、地域内で増加傾向にある空き家の活用へと展開することで、地域の大切な宝である美しい景観を後世に残すことを目指しています。

**その他**

勝山町並み保存地区は、「住む人がのれんを掛ける」「お雛さまを飾る」など、暮らしを楽しみながらおもてなしを行うことで訪れる観光客を楽しませてきましたが、高齢化・空き屋の増加などもあり、おもてなしを継続していく、景観を維持していく分岐点となっています。対象施設の活用を行うのみでは、町家の連なりにより構成される美しい景観を維持していくことは出来ないため、町に暮らす住民と連携した取り組みを行う必要があります。