

五個莊近江商人屋敷  
外村宇兵衛邸



管理運営事業  
(コンセッション)

東近江市企画部森の文化博物館整備課 西川寛

今日のお題



- ✓ **観光物産課の5年間**
- ✓ **観光戦略について**
- ✓ **日本遺産について**
- ✓ **五個荘金堂重要伝統的建造物群保存地区**
- ✓ **分散型ホテルの取組**

## 観光物産課の5年間

観光物産課  
に異動

平成27年度  
(2015)

- ✓「琵琶湖とその水辺景観」が日本遺産に認定

平成28年度  
(2016)

- ✓着地型観光の推進
- ✓「食」を通じた日本遺産発信モデル事業

平成29年度  
(2017)

- ✓観光戦略スタート
- ✓永源寺と奥永源寺の山村景観が追加認定
- ✓ノオト分散型ホテル事業に出会う

平成30年度  
(2018)

- ✓ももクロ春の一大事
- ✓ここ滋賀で「まるごと東近江」開催

令和元年度  
(2019)

- ✓農山漁村振興交付金(農泊)採択
- ・五個荘金堂
- ・奥永源寺

令和2年度  
(2020)

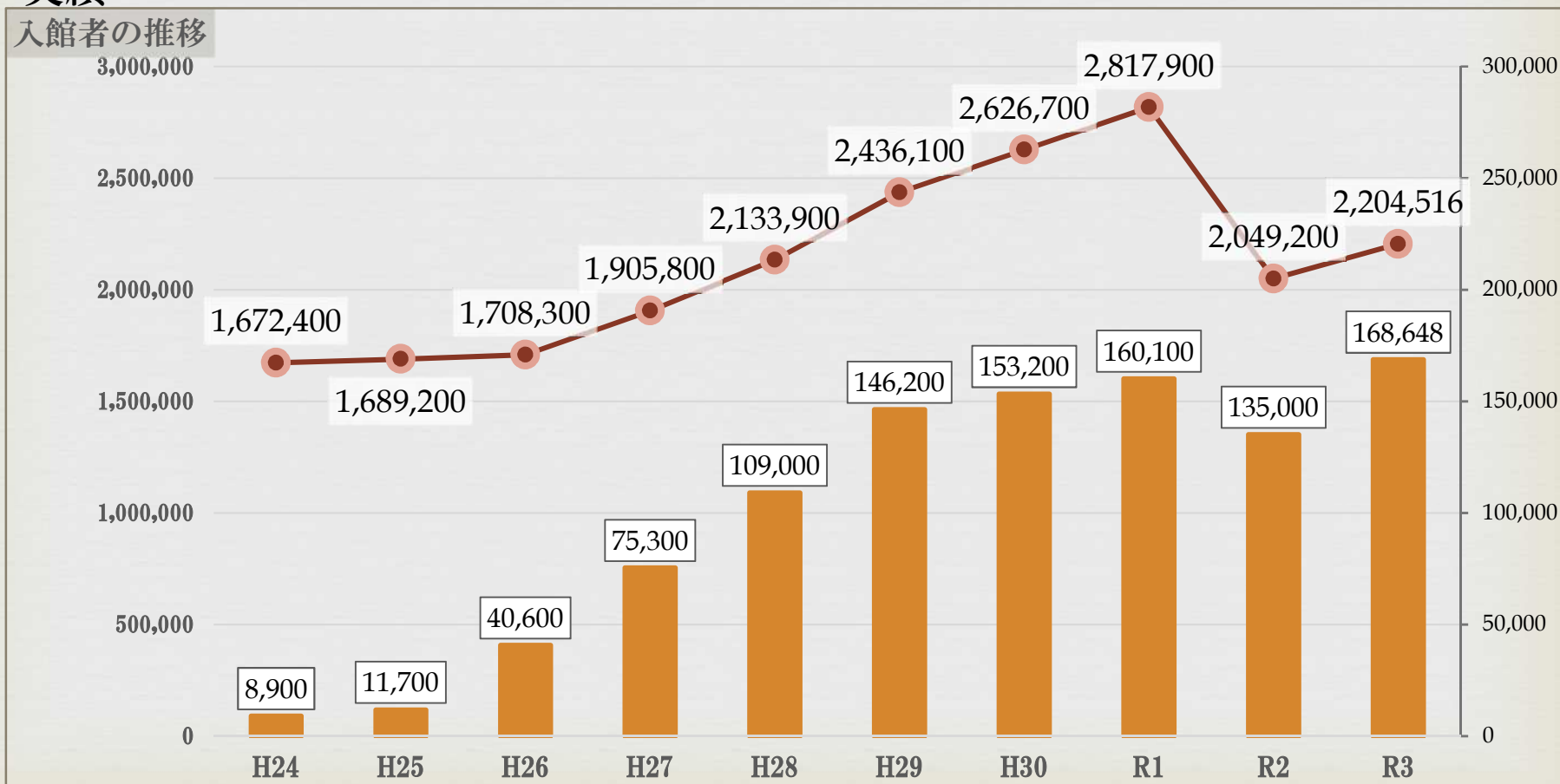
- ✓新型コロナ緊急事態宣言
- ✓外村宇兵衛邸改修工事設計

# 東近江市観光戦略（平成29年度～令和3年度）

目標

	平成27年度	令和3年度
観光入込客数	1,905,800人	2,600,000人
観光宿泊者数	75,300人	100,000人

実績



# 日本遺産 滋賀・びわ湖 東近江市



琵琶湖とその水辺景観—祈りと暮らしの水遺産—

【伊庭の水辺景観】

【五個荘金堂重伝建地区】

【永源寺と奥永源寺の山村景観】



# 伊庭の水辺景観

滋賀県  
東近江市



# い ば 伊庭の水辺景観



所在地 東近江市伊庭町

指定文化財 重要文化的景観

**概要** 伊庭の集落内部や周囲には、カワやホリと呼ばれる水路が縦横に張り巡らされていた。明治時代には集落内の400を超える家々の敷地のほとんどが水路に接し、1軒に1艘の割合で田舟を所有しており、湖上交通の有力な拠点の一つであった。家々には「カワト」とよばれる水路へ降りる石段、洗い場が今も数多く残り、往時の暮らしを物語る。



# 五個莊金堂

滋賀県  
東近江市





ご か しょう こん どう

# 五個荘金堂



所在地 東近江市五個荘金堂町

指定文化財 東近江市五個荘金堂伝統的建造物群保存地区  
(重要伝統的建造物群保存地区)

概要 近江商人ゆかりの地で、水田地帯の農村としての歴史をもち、江戸初期には幕府領となり、元禄の頃（17世紀末）には大和郡山藩の陣屋が置かれた。  
金堂では、江戸時代後期から昭和前期にかけての近江商人の本宅群と伝統的な農家が歴史的景観を形成している。  
白壁、土蔵、舟板塀が続く町並みには錦鯉が優雅に泳ぐ水路も走っており、その景観は豊かさと情緒を感じさせる。



# 永源寺と奥永源寺の山村景観

滋賀県  
東近江市



# 永源寺と奥永源寺の山村景観



所在地 東近江市永源寺高野町

指定文化財 永源寺山門（県指定建造物）、君ヶ畑木地屋氏子狩帳、  
蛭谷木地屋氏子狩帳（県指定有形民俗文化財）ほか

概要 永源寺は愛知川河畔に寂室元光が開き、臨済宗永源寺派の大本山と紅葉の名所として有名。僧は、溪谷から流れる清流の音を禅の修業にいかしたといわれている。境内には、「洗耳水（せんじすい）」という水があり、人々は耳の俗界のアカを水で洗い清めてから寺に向かう。奥永源寺は鈴鹿山系を源に持つ琵琶湖の水源愛知川水系にある山村景観で、遠く深い谷底から引込こまれ共同水道を生活に利用。また、豊かな水源が育てた良質な樹木は木地生産を生み、全国に広めた。

東近江市五個莊金堂  
重要傳統的建造物群保存地区





- ㊦ 都市計画決定  
平成10年8月17日
- ㊦ 重伝建選定  
平成10年12月25日
- ㊦ 保存地区面積  
32.2ヘクタール
- ㊦ 選定種別  
農村集落
- ㊦ 選定基準 (三)  
伝統的建造物及びその周囲  
の景観が地域的特色を顕著  
に示しているもの
- ㊦ 特定物件
 

建築物	198件
工作物	105件
環境物件	10件

# 現状と課題



## ∞ 高齢化

【五個荘金堂町の人口推移と高齢化率】

平成10年 229世帯・775人

平成20年 238世帯・695人・高齢化率 28.20%

平成30年 238世帯・648人・高齢化率 36.66%

(東近江市27.8% 滋賀県26.8%)

## ∞ 意識の変化—世代交代・生活様式の変化

## ∞ 空き家問題

## ∞ 滞在時間の短さと近江商人屋敷の活用

# 対応策



☞ 観光振興－伝建地区・日本遺産  
伝統的な町並みの保存、日本遺産のブランド化



☞ 移住促進  
歴史的な町並みが残るすぐれた住環境のPR



☞ 空き家の活用  
文化財を活用することで残していく



# ☞ 都市計画法第34条第2号に係る規制の緩和措置

平成29年7月1日

五個荘金堂伝統的建造物群保存地区周辺の建築物の基準が緩和された

## 対象物件

- (1) 宿泊施設(民宿等)
- (2) 飲食店（飲食店営業と喫茶店営業）
- (3) みやげ物販売店
- (4) 観光資源の鑑賞に係る施設（案内所、トイレ等）

## 建物規模等

- ・市長が妥当と認める規模

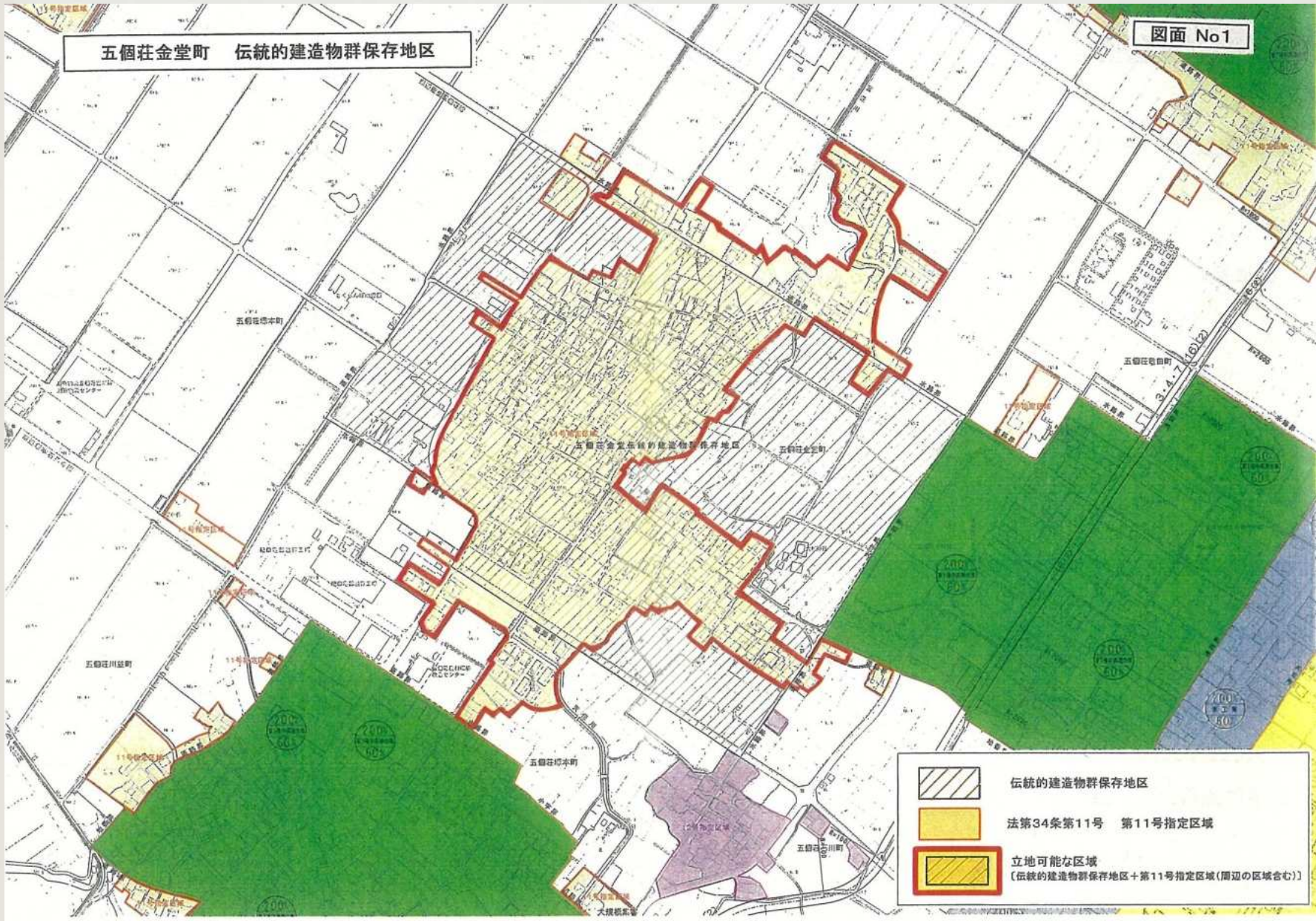
## 対象となる建築物

- ・新築及び古民家活用いずれも対象となる。



五個荘金堂町 伝統的建造物群保存地区

図面 No1



# 伝統的建造物の活用イメージ

① 宿泊施設 (ホテル)



② レストラン



④ 土産物店 (アンテナショップ)



市内の特産品 (小幡人形、真田紐、政所茶、地酒など) の販売

③ カキ氷屋



市内産の果物やお茶を使ったシロップ (東近江市産果物等のPR)

⑤ 駄菓子屋



伝建地区全体が安全な子どもの遊び場 (通学路)

# 観光振興



- ② 滞在型観光による地域との交流と経済波及効果の仕組みづくり
- ② 豊かな自然、奥深い歴史と文化等の地域資源の磨き上げ
- ② 地域愛の醸成と知名度向上

外村宇兵衛邸  
を活用

# 近江商人屋敷に泊まって

## 近江商人について学べる**宿泊型研修施設**

の整備を進めます。

### 1 五個荘は、全国の中でも素晴らしい価値のある町

五個荘金堂地域は、「近江商人の本宅群と伝統的な農家住宅が優れた歴史的景観を伝え、我国として価値が高い」と評価され、平地の農村集落として全国初となる国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されています。

#### 五個荘の強み

##### ■水と暮らす町の風景

琵琶湖とそのつながりを感じさせる地域全体を考えたまちづくり

##### ■近江商人の精神性が宿る町

自らのことだけでなく相手や故郷を思いやる気持ちが表れた町

##### ■教育や投資 未来に繋がる発想

近江商人の三方よしの精神が宿る、次世代への思いと実行力



## 2でも、少しずつ、まちの課題が浮き彫りに

### 現状

- ・重要伝統的建造物群保存地区に選定されてから20年が経過
- ・町並み保存活動の中心である金堂まちなみ保存会の会員の高齢化
- ・地区の建築物の修繕は、一般的な家屋の修繕より高額となる傾向がある。
- ・空家の増加
- ・五個荘近江商人屋敷の入館者が年々減少
- ・地区内に観光客が利用できる店舗が少ない。



### 課題

- ・町並み伝承を中心的に進める若手の後継者不足
- ・修繕費が高額となったり改修の自由度が低いことに対する閉塞感や負担感が増加
- ・空家の更新が進まず、資産価値の低下と生活環境に悪影響
- ・五個荘近江商人屋敷の見学のみでは現在の観光客のニーズにマッチしない。
- ・観光客が買物などをする場所が無く、地域への経済波及効果が小さい。

### 3 地域みんなで、どうしたらいいか話し合った。

#### (1) 五個荘金堂町の未来を語る講演会

これからのまちの姿を議論し、語り合う講演会を開催しました。



令和元年11月30日

#### (2) 観光まちづくりワークショップ

五個荘の魅力は何か、改めて共有し合うワークショップを開催しました。



令和元年12月22日

#### (3) NIPPONIA 美濃商家町ホテル視察

同じ課題を抱える全国の事例を学ぶため、重要伝統的建造物群保存地区で宿泊施設を開業した岐阜県美濃市へ視察に行きました。

令和2年1月20日、21日



#### 共有した将来像

- ・ 金堂の町並みの価値を高めながら未来へ引き継いでいこう。
- ・ まちに関わる人が自信と誇りを持つことにつなげよう。
- ・ 外村宇兵衛邸を活用してまちのにぎわいを作り出そう。
- ・ 地域の人も集えて、利用できる近江商人屋敷にしよう。
- ・ 近江商人の精神や考え方を学ぶことができる場所にしよう。



外村宇兵衛邸を中心に宿泊施設やレストラン等を増やし、体験プログラムと組み合わせることで滞在時間を延ばし、にぎわいを生み出す。

## 4 見えてきた、新たな可能性

### (1) 地域の人も観光客も集う滞在施設を作ろう。

外村宇兵衛邸を、宿泊、レストラン、研修施設を備えた五個荘地区の中心的な滞在施設に。

外村宇兵衛邸をはじめ近江商人屋敷は地域にとって大切な建物。改修は建物の雰囲気を残したまま、水回りの整備、耐震補強など必要最低限に留める予定です。



↓ カフェレストラン



↓ レストランの個室  
やシアタールーム



↓ 客室



※改修内容は、イメージであり検討中です。

#### 誘客のターゲット



##### 国内や外国人観光客

- ・国内は、関西圏、中京圏を中心に若年層や中年層の夫婦等
- ・外国人は、五個荘の文化を理解する富裕層



##### 企業研修

- ・近江商人の教えを経営に生かしたい企業の経営陣や社員



##### 地域の人でも利用できる施設に

- ・地域のみなさんが気軽にカフェを利用
- ・地域の会合等での利用

## (2) まち全体ににぎわいを生み出そう。

外村宇兵衛邸を核に周辺の空屋や古民家を改修して宿泊施設やカフェ、ギャラリー、土産物店とし、まち全体で宿泊施設の機能を担い、にぎわいを生み出します。そのことで、人とお金がまちで循環する仕組みにつなげていきます。



活用のイメージ



飲食店



ギャラリー



カフェ



宿泊施設



# 宇兵衛邸改修スケジュール



- |           |                       |
|-----------|-----------------------|
| ☞ 令和元年度   | 地元理解醸成                |
| ☞ 令和2年度   | 地元理解醸成                |
| ”         | 設計                    |
| ☞ 令和3年度   | 改修工事・監理               |
| ☞ 令和3年12月 | 実施方針公表                |
| ☞ 令和4年1月  | 事業者選定                 |
| ☞ 令和4年3月  | 運営権設定、指定管理者指定<br>議会議決 |
| ☞ 令和4年9月  | ホテルオープン               |