

# 観光産業化のもとで進むアジアの歴史的環境の変化と保全手法に関する国際比較

早稲田大学  
創造理工学部 社会環境工学科  
テ・イーシン

アジア諸都市における歴史的市中心街地では、観光化が地域計画、環境保全上、大きなファクターとなり、観光客及び外部資本参入といった外部からの影響を受けつつも、歴史的市中心街地の既存の生活環境の保全を図ることが重要な課題である。本研究では、観光化の影響を受けて変化する街並みに注目し、その実態把握手法及び形成メカニズムを明らかにすることを目的とする。そのため、ジョージタウン（マレーシア）、ホイアンとハノイ（ベトナム）、シェムリアップ（カンボジア）を調査対象とし、都市空間構造分析、街並み構成要素のタイポロジー、経済活動主体の意向といった異なる側面からの調査分析を行って、ジョージタウンにて調査を行って比較分析を充実させるとともに、他の都市に対しても社会的要因に関する事項として、地域住民に対するヒアリングから、生活基盤としての歴史環境の評価、観光化や新規参入者の増加などにより生活環境への影響を把握する。

Keywords : アジア、観光産業化、歴史市街地、街並み、持続的保全

## 1. はじめに

### 1.1 研究背景

アジアの歴史的市街地は、観光資源として歴史的建物の改修・改築が進展しており、歴史的空間が文化・芸術・レジャーの舞台として経済的に活用されつつある。そのような活動には外部資本や地域外の主体参画も多い。そのために地域住民にとって、自らの街が外来の視点から変化していくことに対する意識や評価に関する価値観を明らかにする必要があると考えられる。その上で、外来の影響を受けつつも、伝統的な価値を継承した歴史的市街地の住環境を保全手法の探ることが保存計画上の課題である。本研究では、アジア地域に於ける歴史的都市環境の再生に資する保存概念と手法を導くことを最終的な目的とし、そのための基礎調査として街並みの変容の実態とメカニズムを分析する。具体的には以下の2点を明らかとする。

1. 観光化の進むアジアの歴史的市街地の街並みの実態調査を行い、都市空間構造分析、街並み構成要素のタイポロジーといった異なる側面から、対象諸都市の比較分析を行う。
2. 街並みの変容に関わる社会的、経済的背景を把握し、持続的な歴史環境の保全活用のための要因を抽出する。

## 2. 研究概要

### 2.1 調査概要

ジョージタウン（マレーシア）、ホイアンとハノイ（ベトナム）、シェムリアップ（カンボジア）の基礎的調査を行った。基礎調査は建物悉皆調査、店のディスプレイ商品、メッセージ伝達による街並みのタイポロジーを提示し、社会的要因を反映した街並みの類型化手法を構築している。又、ジョージタウン（マレーシア）にて調査を行って比較分析を充実させるとともに、他の都市に対しても社会的要因に関する事項として、地域住民に対するヒアリングから、生活基盤としての歴史環境の評価、観光化や新規参入者の増加などにより生活環境への影響を把握する。そこで、調査は、新たに手を加えて活用されている歴史的建物のオーナーに対するヒアリングから、オーナー属性や目的、周辺の地域住民への配慮の仕方、デザイン上の工夫などを把握する。

### 2.2 対象地概要

対象地が選ばれた理由は、都市部と郊外地域にある古い港町と古い市場として比較する上で類似性を持つことと、それらの都市が観光に多く依存していることであった（表1）。調査対象地が選ばれた理由はまた、その独自の歴史的背景と、国内の社会的ニーズと観光を支えるために経済に起こった変化のためであった。それは街並みの変容の主要なファクターであると考えられる。

表1 都市のタイプ及び特徴

タイプ	古い港町	古い市場
都市部	ジョージタウン	ハノイ
郊外	ホイアン	シェムリアップ

### 2.3 都市構造の特徴

Space Syntax理論 (Axial Map解析) に於いて、**図1**にジョージタウン、ハノイ、ホイアン、及びシェムリアップのグローバル・インテグレーション・マップを示した。自然な移動と全体的なインターフェイスパターンを見るための重要な方法である。

- ・シェムリアップとホイアン：Integrationの高い領域に位置していることが見出された。
- ・ジョージタウンとハノイ：都市道路網という文脈に於けるIntegrationの高い領域に位置していない。

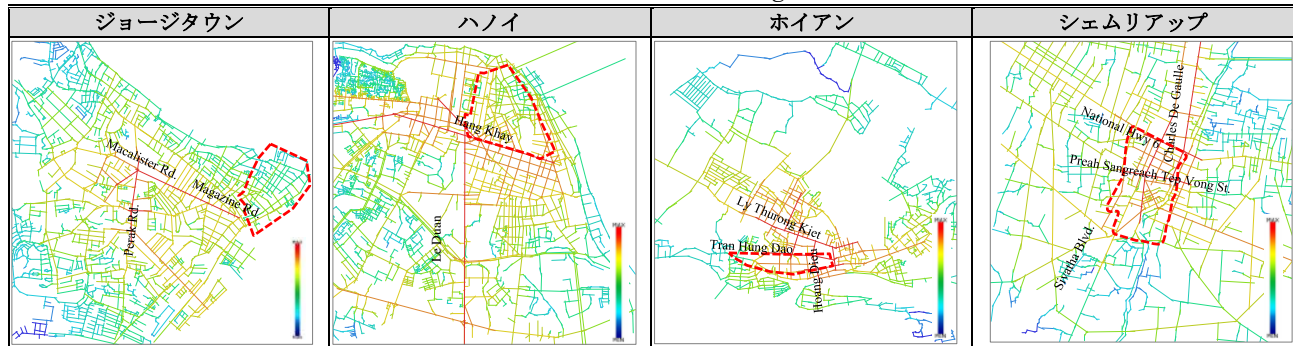


図1 ジョージタウン、ハノイ、ホイアン、及びシェムリアップのグローバル・インテグレーション・マップ

**図2**は、道路沿いの店のようなスポットの間にある歴史的市街地の道路上のアトラクションを予測する方法として本研究で使用されたChoice Analysisを示している。事業者は、戦略的立地の利点を利用することによって、通り掛かる観光客を惹きつけようとする。また事業者は、観光化の影響の中で生き残ろうとして、グローバル化による新しい市場動向に適応するために商業形態を変えようとする。居住のための利用から商業のための利用への転換は、居住者とともに観光客をターゲットとした商業への転換を伴うことになる。

- ・歴史的市街地内の歩行者のアクセス容易性：シェムリアップ&ホイアン>ジョージタウン&ハノイ。

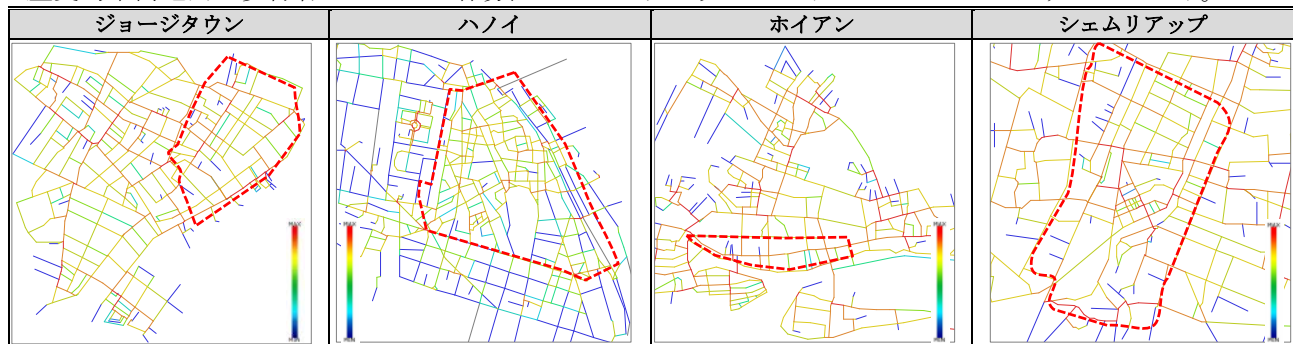


図2 ジョージタウン、ハノイ、ホイアン、及びシェムリアップのグローバル・インテグレーション・マップ

**図3**は、Segment Angular Analysis—Choice Analysisマップ上の観光スポットの分布が描かれている。

- ・ジョージタウン及びホイアン：文化遺産保存 (UNESCO世界遺産) の中心は重要有形・無形文化遺産であり、物質的な要素が優先されている。物質的な要素とともに、生活環境の保存と重要な歴史的建造物の維持が重要である。
- ・ハノイとシェムリアップ：長い歴史を持つ地域コミュニティのための市場がある。居住者のライフスタイルは文化遺産を中心としており、地域の生活環境が優先されている。伝統的な商売との親和性を保ちながら、地域経済を再活性化し、それを持続させながらコミュニティを維持していくことが重視されている。

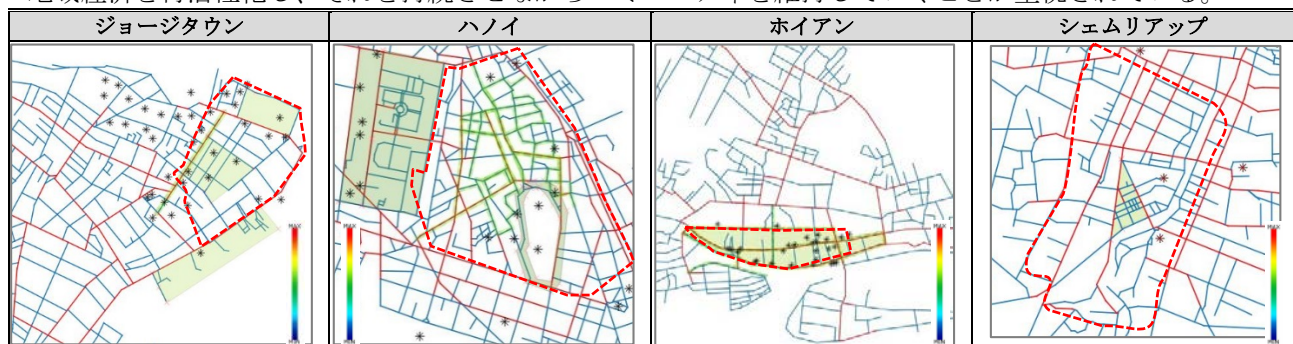


図3 都市ネットワーク分析及び観光スポットとしての有形遺産の位置

### 3. 観光商業活動のタイポロジーに基づいた歴史的街並み

図4及び図5には、観光活動のタイポロジーと、表面的又は物質的要素及び活動に関する構成要素を示した。調査の枠組みは、事業者によって提供される製品もしくはサービスを通じた、標的市場及び潜在市場（居住者または観光客）を元にした。最大の利潤を産み出すためには商業には広い標的市場が必要である。一般的に標的市場又は商業活動を拡大しようとする意図は、追加的な製品やサービス、表示された情報、あるいは店のデザインに施される変更を示されるような、二次的市場を標的とする追加サービスによって決められる。本研究では、街並み構成要素のタイポロジーとして、主要商業形態及び二次的標的市場によって類型化した16種類の商業活動タイプを提案した。調査は、表2に示したチェックリストを使用して実施した。

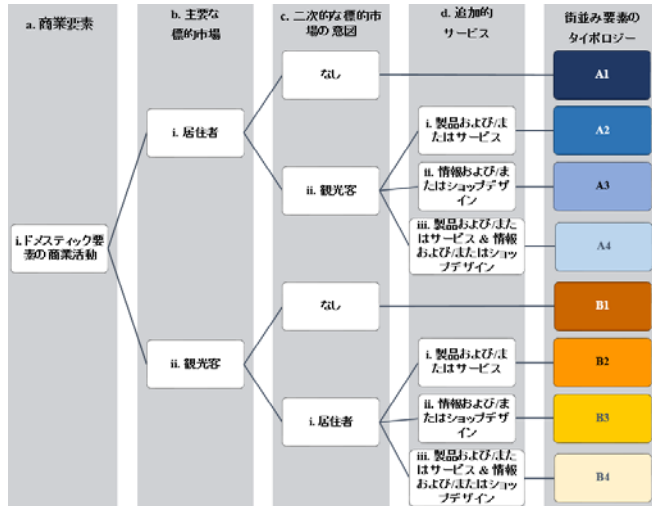


図4 商業活動のドメスティック要素

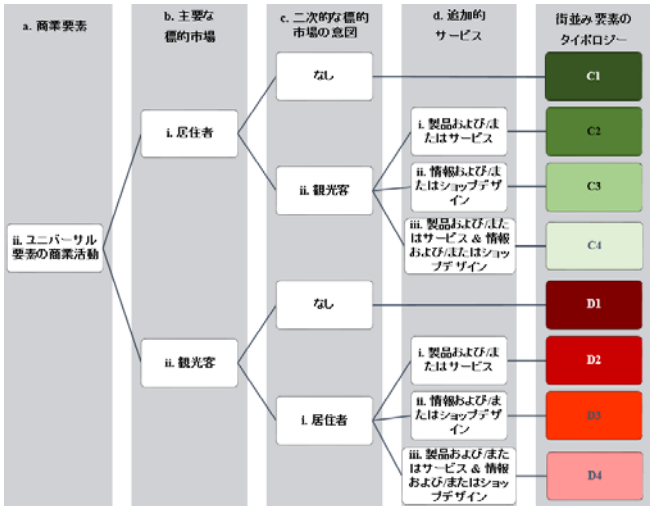


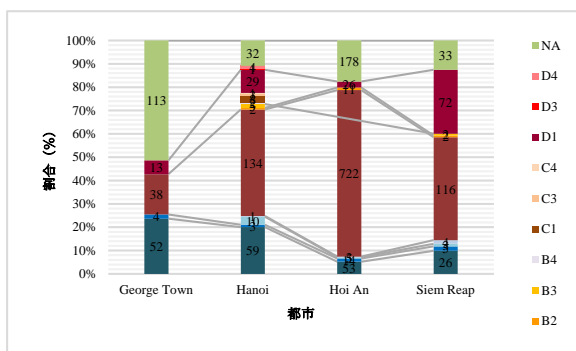
図5 商業活動のユニバーサル要素

表2 データ収集チェックリスト

主な事業形態		
事業要素		
○ドメスティック要素の商業活動	○ユニバーサル要素の商業活動	
<input type="checkbox"/> 小売 <input type="checkbox"/> 卸売 <input type="checkbox"/> サービス業 <input type="checkbox"/> 輸出入	<input type="checkbox"/> 工場/軽工業、サービス業 <input type="checkbox"/> 農業 <input type="checkbox"/> アートギャラリー/エンターテインメント & 娯楽 詳細: _____	
主な標的市場		
○居住者	○観光客	
二次的な標的市場のための付加的サービス		
二次的な標的市場		
○居住者	○観光客	○なし
追加的サービス (複数選択可)		
○製品及び/またはサービス	○製品	○サービス
	詳細: _____	
○情報及び/またはショップデザイン	<input type="checkbox"/> 看板 <input type="checkbox"/> 情報 <input type="checkbox"/> サンプル <input type="checkbox"/> 装飾 詳細: _____	
看板の言語: <input type="checkbox"/> 現地語のみ <input type="checkbox"/> 外国語のみ <input type="checkbox"/> 現地語と外国語 詳細: _____	情報の言語: <input type="checkbox"/> 現地語のみ <input type="checkbox"/> 外国語のみ <input type="checkbox"/> 現地語と外国語 詳細: _____	

#### 3.1 調査対象地域に於ける観光商業活動のカテゴリー

図6に、各調査対象地域に於けるカテゴリーの分布を示した。カテゴリーB1（観光客に向けたドメスティックな商業要素（地域的要素））は、ハノイ、ホイアン、及びシエムリアップに於いて最も占める割合が多かった。一方、カテゴリーA1（居住者に向けたドメスティックな商業要素（地域的要素））は、ジョージタウン、ハノイ、及びホイアンに於いて、商業活動に占める割合が観光客市場の割合に



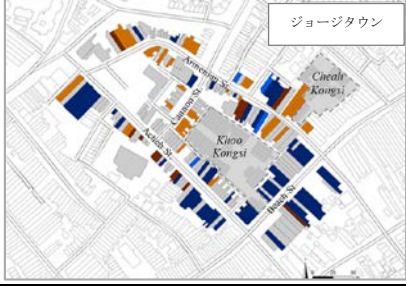
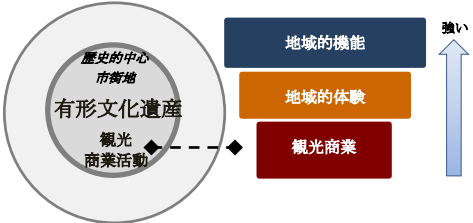
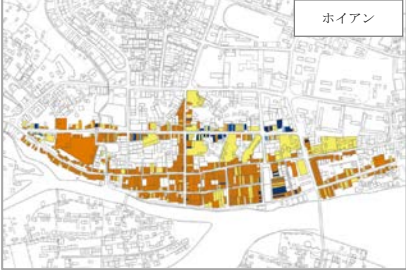
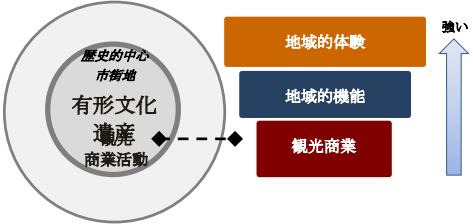

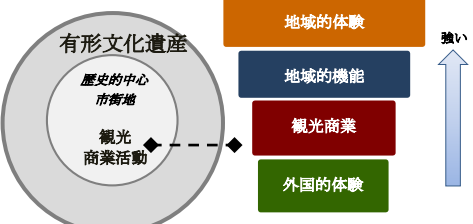

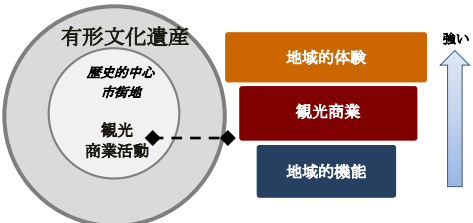
次いで2番目に多かった。これらの地域、特にジョージタウンとハノイでは、伝統的市場は観光商業活動の重要な支柱となっている。

図6 対象地に於ける観光商業活動カテゴリーの割合分布

#### 3.2 歴史的市街地の特徴

表3に、規制の実施状況、都市構造、及び観光商業活動に基づいた各調査対象地域の特徴を示した。4ヶ所の調査対象地域間で、街並み構成要素のタイポロジーには街並みパターンに類似点と相違点が見られた。地域的機能は居住者のニーズを満たし、国内観光客の要求に見合う要素である一方で、海外からの観光客に対しては地域的体験を提供する。それとは対照的に、ユニバーサルな要素は、海外からの観光客のニーズを満たし、国内観光客に対してはユニバーサルな体験を提供する。事業者は標的市場を惹きつけるために競争し、これが街並みに反映されている。このタイポロジーは、観光化の影響に焦点を当てることによって、街並みの社会経済的特徴を評価することが可能である。街並みのタイポロジーの多様性を順位付けすると、高い方からハノイ、シエムリアップ、ホイアン、及びジョージタウンとなる。

表3 調査対象地域の特徴：規制の実施、都市構造、及び観光商業活動

都市	Space Syntaxによるアクセシビリティ	商業形態の分布	都市構造及び観光商業活動のタイプ	タイポロジーの特徴
ジョージタウン	<p>a. 世界遺産コアゾーンに認定されている。</p> <p>b. 歴史的コア地域の有形文化遺産が観光商業活動を刺激している。</p> <p>c. 有形文化遺産の物質的要素を保存するガイドラインの実施。</p>			<p>a. 主要な商業活動として地域の機能を保っている。</p> <p>b. 観光商業活動へ徐々に変化。</p>
ホイアン	<p>a. 歴史的コアゾーンと周辺地域を結ぶ高 Integration ネットワーク上に位置している。</p> <p>b. 歴史的コアゾーンへのアクセシビリティが十分。</p>			<p>a. 観光商業活動に大きく依存。</p> <p>b. 地域的要素を持つ製品及び/又はサービスを洗練することにより観光客に地域的体験を提供。</p> <p>c. 地域的機能は周辺地域に保持されている。</p>
ハノイ	<p>a. 世界遺産への入り口が歴史的コアゾーンの周辺にある。</p> <p>b. 歴史的コアゾーンの外部にある有形文化遺産が観光商業活動を刺激している。</p> <p>c. 観光化の影響の下で居住者の生活の主要特徴を経済的に再生した。</p>			<p>a. 観光商業活動に大きく依存。</p> <p>b. 地域的要素を持つ製品及び/又はサービスを洗練することにより観光客に地域的体験を提供。</p> <p>c. 観光サービスを提供しつつ、地域的な商業活動によって居住者のライフスタイルを保っている。</p>
シエムリアップ	<p>a. 歴史的コアゾーンと周辺地域を結ぶ高 Integration ネットワーク上に位置している。</p> <p>b. 歴史的コアゾーンへのアクセシビリティが中程度。</p>			<p>a. 観光商業活動に大きく依存。</p> <p>b. 地域的要素を持つ製品及び/又はサービスを洗練することにより観光客に地域的体験を提供。</p> <p>c. 観光客のニーズと興味に合う観光向け製品。</p>

## 4. 歴史的市街地に於ける観光商業活動のための歴史的建造物の適応的再利用

### 4.1 観光商業活動と適応的再利用パターン

適応的再利用調査はジョージタウンで行い、123カ所の建築物を調査した(図7)。調査方法は、観察とインタビューであった。主に観光客に向けた観光商業活動を行う重要な地域が2ヶ所あった。

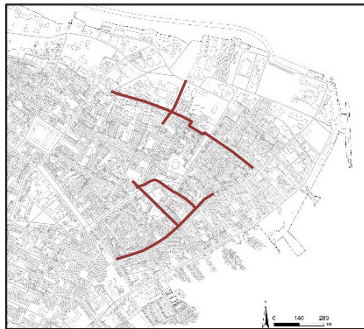


図7 調査対象地域

観光商業活動を目的とした古いショップハウスを再利用する傾向が見られた。このことから、歴史的建築物の観光的な価値が明らかとなった(図8)。

図8 空間利用パターン及び建築様式(建築年代)別の全ての適応的再利用

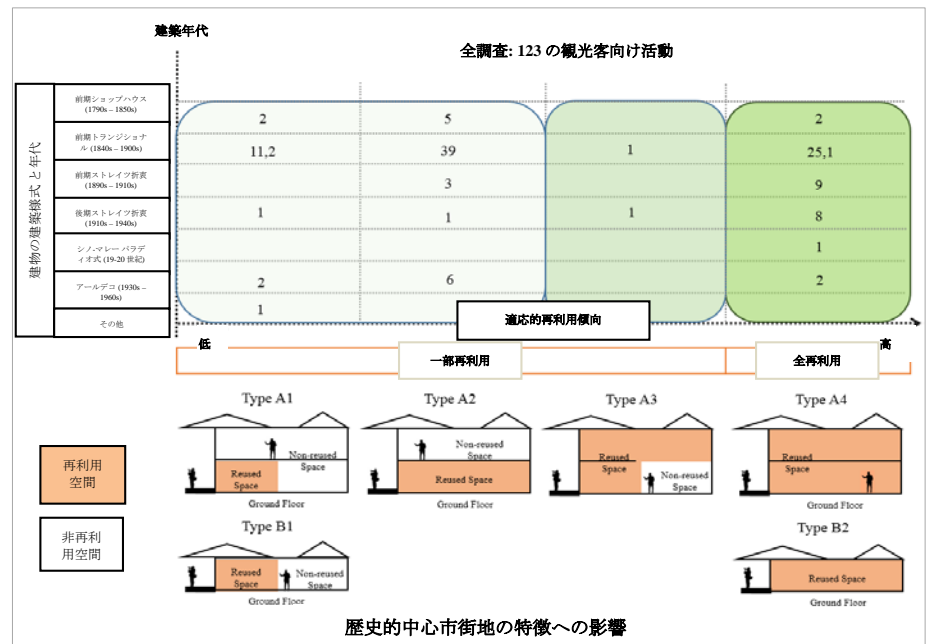


表4に、主要な観光商業活動と空間使用パターン別の適応的再利用タイプを全て示した。使用目的の転換は、調査対象地域の観光地としての潜在性を示唆している。

表4 全ての主要な観光商業及び空間使用パターン別の適応的再利用

主要な観光商業活動タイプ	適応的再利用タイプ						合計
	タイプ A1	タイプ A2	タイプ A3	タイプ A4	タイプ B1	タイプ B2	
アンティーク	1			1	1		3
アートギャラリー		3		3			6
バブ&レストラン		8		1			9
床屋&ヘアサロン	1						1
自転車レンタル		2					2
ブティックホテル				10			10
ビジネスホテル&ロジ				16			16
カフェ	2	4	1	4			11
カフェ&レストラン	4	15		5			24
衣料品店	3	2					5
コーヒー/ティーショップ		2		1			3
工芸品&土産物	5	13	1	2	1		22
体験教室		1					1
ホビーショップ		1					1
美術館		1		4			5
リフレクソロジー		1					1
土産物/軽食		1				1	2
観光サービス/代理店					1		1
<b>合計</b>	<b>16</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>47</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>123</b>

## 4.2 観光商業活動への変化

図9は、Choice Analysisを使用した、タイポロジーによるカテゴリー分けとアクセシビリティに基づく、2014年から2016年の間のジョージタウンに於ける建築物の使用目的の変化を示している。Integrationの低い通りは、建築物使用目的の変更をより多くことが分かった。



図9 Choice Analysisを使用した、タイポロジーによるカテゴリー分けとアクセシビリティに基づく、2014年と2016年の間の建築物使用目的の変更

## 4.3 観光化の影響による歴史的市街地の街並みの形成

観光化の影響を受けた後の居住者の反応には、主に2つのタイプがある(図10)。

1. 観光化によってネガティブな影響を受けた人々(賃料の上昇、プライバシーや安全性)は、外へ離れること。
2. 居住者に向けた現在の商業活動を継続するという方。

新規参入者、特に賃料を払う資金があり、観光商業活動への投資に興味を持つ人々が土地を離れた人々と入れ替わり、残された空き建物の再利用に適応した。彼らは、芸術、テーマカフェ、及びブティックホテルなどの新しい要素を持ち込み、これらの商業は観光から利益を得た。これらの新規参入者は、新しい物と古い物、東洋と西洋を融合することによって、歴史的市街地の要素を豊かにした。空間の再利用が増えるほど、商業活動の要素が歴史的市街地の特徴に更に影響を与えるようになった。

居住者(サバイバー)は彼らが元々持っていた要素やスタイルを改変する傾向がある一方で、新規参入者は新しい要素を持ち込むか、あるいは地域的なリソースを観光に向けて改良する傾向がある。地域のオーナーによって作り出された街並みは、地域的機能と居住者に対する外国的体験によって分類される。製品及び/又はサービスのオーセンティシティは、オーナーのタイプによって異なることが明らかになった。観光商業活動は地域の経済を支えるが、同時に歴史的市街地の街並みに重大な影響を与える。適応的再利用パターンは、空間の利用、観光商業活動タイプ、及び建築物の物理的状態(建築年代及び建築様式)によって分類される。

本事例研究によって、調査対象地域の適応的再利用の特徴はオーナーの背景に関係があることがわかった。それに加えて、適応的再利用に対するオーナーの認識を、彼らが商業を始めた理由と彼らの改築に対する考えを考慮に入れることによって調査した。このことから、観光化の影響下に於ける歴史的市街地の街並みの形成を明らかにした。更に本研究は、観光化の影響下に於ける異なるユーザーグループのニーズは、社会的なもの、安全性に関するもの、及びニーズを知って理解することであったと結論付けた。

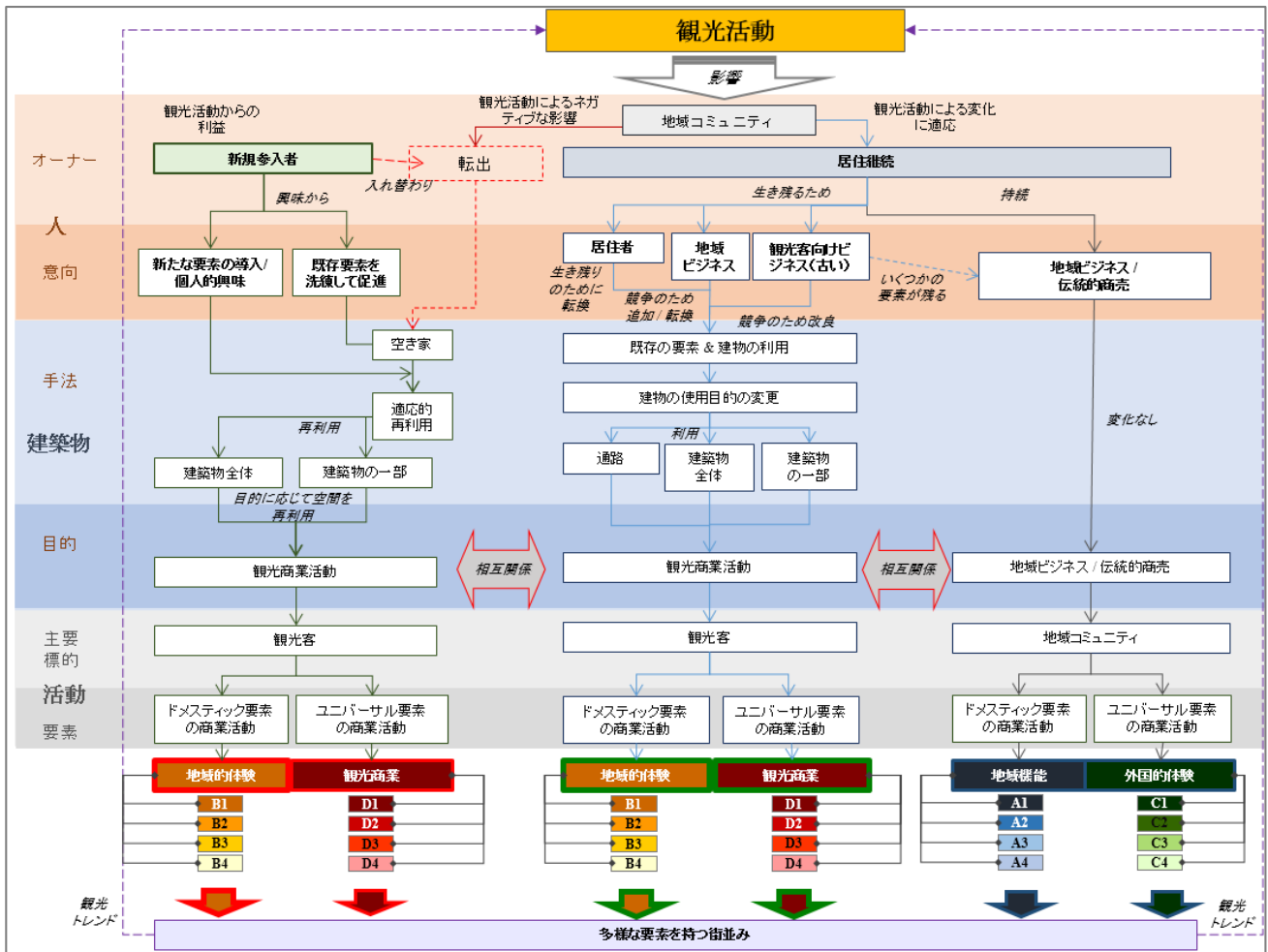


図10 観光化の影響下に於ける歴史的市街地の街並みの形成

#### 4.4 街並みの形成に於ける事業オーナー間の関係性

図 11 は、街並みの形成に於ける商業オーナーの関係性を示している。歴史的市街地では、3つのタイプのオーナーが互いに支え合いながら商業を維持していた。観光化の影響の下にある歴史的市街地では、新規参入者は新しい要素を導入することによって独創的に観光市場を開拓するパイオニアになる。新規参入者の地域リソースの独創的な利用方法を既存の居住者（サバイバー）が参考にして、彼らの商業は観光客を惹きつけるように改良するのである。新規参入者（パイオニア）と居住者（サステイナ）の関係は、商業が対照的なことである。新規参入者は地域リソースを求めており、居住者（サステイナ）は新規参入者にこれらの地域リソースを提供している。このように、彼らには需要と供給の関係が存在する。居住者（サバイバー）による伝統的な商業活動（または住居）の観光商業活動への転換は、元々の商業活動を維持している居住者（サステイナ）の参考となる。居住者（サステイナ）が、居住者ではなく観光客の増大する需要に合わせて、市場ターゲットの拡大や商業要素の変更をしようとする際に、サバイバ

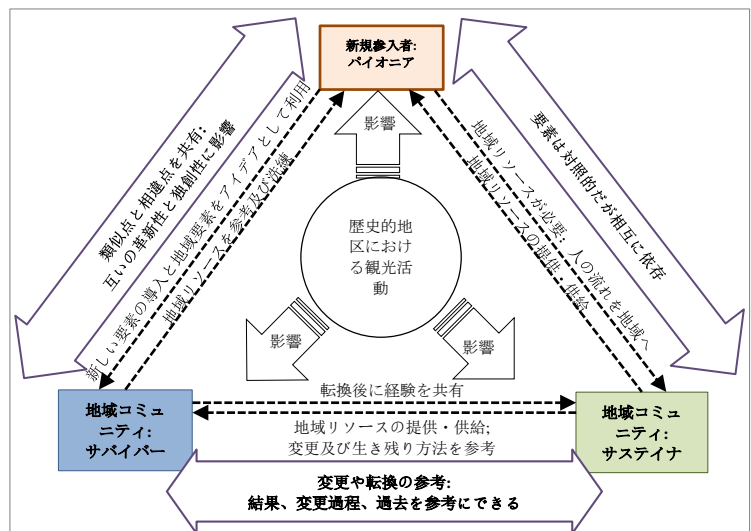


図11 街並みの形成に於ける商業オーナー間の関係

観光客の増大する需要に合わせて、市場ターゲットの拡大や商業要素の変更をしようとする際に、サバイバ

一の試みが成功あるいは失敗した経験を共有することができる。一方で、居住者（サバイバー）が居住者（サステイナー）の既存の状態を参考にすることもあることが明らかになった。

## 5. 結論

### 5.1 知見

本研究では、歴史的市街地に於ける観光の空間的動態、及び急速に発展するアジア諸国に於ける街並みの状態を評価することにより、歴史的市街地の街並みの調査を行った。本研究の主な知見は以下のとおりである。

#### 1. 街並みの特徴の多様性

- a. 街並みの特徴は標的とする市場によって分類され、それは街並みに地域的機能及び外国的な体験を与える居住者向け市場と、地域的体験及び観光客向け製品を作り出す観光客向け市場からなっていた。
- b. 混合した街並み構成要素は、市場グループの需要と商業オーナーの変化に対する意向を反映している。

#### 2. オーナーの認識と決断

- a. 街並みを調査することによって、オーナーの認識とオーナーの3つの背景タイプ：新規参入者（パイオニア）、居住者（サバイバー）、及び居住者（サステイナー）に基いて、既存の観光資源の潜在的可能性と使用法が明らかになる。
- b. オーナーの認識と変化に対する意向は、街並みの形成に寄与している。

観光は居住者が歴史的市街地で暮らしていくためのツールであることから、観光商業活動は地域の経済を支えている。このため、商業形態を変更する傾向が街並み形成の要因となっている。

### 参考文献

- Siem Reap Province and APSARA Authority, the Royal Government of Cambodia Japan International Cooperation Agency (2006). The Study on Integrated Master Plan for Sustainable Development of Siem Reap / Angkor Town in the Kingdom of Cambodia. Final Report. March 2006.
- State Government of Penang (2007). Heritage Management Plan Historic City of George Town.
- General Statistics Office of Viet Nam. Statistical Database. [https://www.gso.gov.vn/Default\\_en.aspx?tabid=491](https://www.gso.gov.vn/Default_en.aspx?tabid=491). Retrieved on 15 Jun 2016.
- Tourism Cambodia. Tourism Statistics Report. [http://www.tourismcambodia.org/mot/index.php?view=statistic\\_report](http://www.tourismcambodia.org/mot/index.php?view=statistic_report). Retrieved on 15 Jun 2016.
- Florian Steinberg. (2008). Revitalization of Historic Inner-City Areas in Asia: The Potential for Urban Renewal in Ha Noi, Jakarta, and Manila. 2008 Asian Development Bank.
- Lik Meng, Lee et al. Urban Conservation as a Real Estate Development Strategy for Revitalising the Inner City of George Town, Penang. NAPREC Report 2009.
- William S. Logan. (1995): Heritage Planning in Post-Doi Moi Hanoi: The National and International Contributions, *Journal of the American Planning Association*, 61:3, 328-343.
- Ando K., Fukukawa Y, Tomoda. H. (2015): The Formulation Process and Characteristic of Historic Conservation System in Hoi An, Vietnam. *Japan Architecture Institute Journal*, Vol. 80 (2015) No. 708 p. 379-389.
- Hillier, B. & Hanson, J. (1984), *The Social Logic of Space*, Cambridge University Press: Cambridge. pp. 108-109.
- U. Yoo, H. Yeol Choi, J. Oh, "Analysis on City Tour Routes in relation to Urban Spatial Structure and pedestrian Movement," *Mémoire de Master*, 2011.
- Hillier, B., Burdett, R., Peponis, J., Penn, A. (1987), *Creating Life: Or, Does Architecture Determine Anything?* *Architecture et Comportement/Architecture and Behaviour*, 3 (3) 233 - 250. pp. 237.
- Latham, D. (2000). *Creative Reuse of Buildings*, Donhead Publishing, Shaftesbury.
- Wilkinson, S., Reed, R., and Kimberley, J. (2009). "Using building adaptive reuse to deliver sustainability in Australia." *Structural Survey*, Vol. 27 No. 1, pp. 46-61.
- Chua, R. S. (2011). *Adaptive Reuse in World Heritage Site of Historic City Center*, Ph.D. dissertation of Graduate School of Kyushu University, Japan.