

**題目：歴史的建造物の活用による都市再生効果の研究**

本研究は、商業サービス業の再生のしくみを解明し、歴史的建造物の活用によるその再生効果を検討した。また、このしくみを都市計画手法と捉え、都市政策上での有効性を検証した。

**第1章 研究の背景、目的、本論の位置付け、論文構成**

本章では、まず都市再生政策と歴史的建造物、特に町並み保存制度の発展過程を概観した。次に既往研究を、歴史的建造物の保存、歴史的建造物の利活用と再生、歴史的町並みと景観、歴史的都市再生の4つに分け検討した。その上に本研究を位置付け、論文の構成を示した。

これまで歴史的建造物と歴史的都市は、それぞれ別個に研究され、保存とその制度が発展してきた。しかし、歴史的建造物活用と歴史的都市再生の関係は指摘されながらも、詳しく探求されなかった。歴史的建造物活用の意義は主に復元して公開しつつ保存するという基本から、現代では活用により経済効果を生み保存費用の一部を賄うことが求められる。同時に、市民生活に豊かさを与える活用も模索されている。そのため歴史的建造物活用の効果を探り、豊かな歴史的環境を整え、都市再生をより効果的に進める研究を目指した。

そこで本研究は、長年衰退する地方都市の都心部で、人口と一部の商業サービス業が回復するしくみを経営面から解明し、歴史的建造物活用の効果を章ごとに段階的に示した。それらの知見に基づき、歴史的建造物活用が都市再生に及ぼす効果を論証した。

**第2章 「再生する都市商業」－都市商業の変遷に関する研究－**

本章では、商業サービス業の小企業の経営指標の変化から、新業種の登場と業種構成の変遷を捉え、この間の都市の商業サービス業の衰退と再生の背景を探った。

まず、日本政策金融公庫『小企業の経営指標』から、業種ごとに示された総資本経常利益率、売上高総利益率、労働生産性の変化をみた。次に、歴史的建造物保存、町並み整備が進んだ彦根市、長浜市、舞鶴市を対象に、商業サービス業の事業所の立地と人口、特に生産年齢人口の変化をみた。加えて、家計消費支出額の統計から国民消費の変遷と比較検討した。

商業サービス業の中には、売上高総利益率が低く、高い回転率で総資本経常利益率を上げる薄利多売型の業種と、売上高総利益率が高く、低い回転率でも総資本経常利益率を上げられる厚利少売型の業種がある。主に既製品を売るだけの非製造小売業の薄利多売型より、自家製品を売る製造小売業や飲食店などの厚利少売型の方が、総資本経常利益率が高くなることが示さ

れた。労働生産性をみると厚利少売型の業種は上昇が続く一方、薄利多売型の業種は上昇が止まっていた。都市を人口規模別で比べると、人口 15 万人未満の小都市でも 50 万人以上の大都市と同等の労働生産性があり、同様の変化を示していた。

彦根市と長浜市の都心では近年、近隣商店や居酒屋、食堂などの飲食店が減少した。一方、専門化、個性化した観光商店や和食、洋食、カフェなどの飲食店が増えた。つまり、薄利多売型の店舗が減り、厚利少売型の店舗が増える業種構成の転換が起こった。同時に町並み整備が進み、厚利少売型の店舗は特に歴史的建造物に増えた。その後周辺で生産年齢人口が顕著に回復した。

1960 年代に流通革命と呼ばれる小売業の大規模化、チェーン化が進んだ。その結果、薄利多売型の店舗が増え、品揃えや価格で劣る一般の小規模小売店が減少した。それが 1990 年代に厚利少売型の小売業、飲食店やその他のサービス業が増加した。さらに国民消費のサービス化が進んだため、これらの利益率を向上させたと考えられる。この厚利少売型の店舗の増加で都心の業種転換が進み、商業サービス業の経営が改善し、都市再生につながったと考えられる。歴史的建造物を付加価値として活用し、利益率を上げた店舗が増加し、建築投資が増え、再生が進んだと説明できる。

### 第 3 章 「再生する地方都市とその都心」－都市化のサイクル仮説による都市商業の集積－

本章では、前章で述べた歴史的都市の都心で再生した都市商業が増え、その周辺で人口が回復した点に注目し、都市化のサイクルのある段階で特に、歴史的町並みが人口と商業の都心回帰に効果を発揮する点を示した。

国内 136 市の中心市街地活性化計画認定都市（以下、中活認定都市）を対象に、中心市街地活性化基本計画区域（以下、都心）での人口と商業サービス業の回復を都市別、人口規模別に比較した。各種統計を利用し、その市町村全体と都心の人口、商業サービス業の従業者数、付加価値額、労働生産性などをみた。

都市が都市化、郊外化、逆都市化、再都市化の 4 段階で進むサイクル仮説を日本で検証した山田ら（1983）の研究を発展させた佐々木ら（2016）は、日本では現在、大都市から順番に、逆都市化から再都市化の段階に転じており、その転換を見極め、都心に政策的に商業を誘導する重要性を指摘した。各種統計の分析から人口 50 万人以上の大都市の多くが再都市化の段階であり、15 万人未満の小都市にも再都市化の段階がみられた。商業サービス業は、従業者が都心に集まるほど都心での付加価値額が高まる相関関係があるため、小都市でも大都市を上回る集積力を持つ都市がみられた。特に労働生産性は大都市とほぼ同等であることを示した。

本章で取り上げた静岡市でも彦根市や長浜市と同様に、再都市化への転換に合わせ、経営指標の高い商業サービス業が都心に集まり、従業者が集積し、付加価値額が向上し、人口と都市商業の回復が進んでいた。歴史的町並みが地方都市の再生に役立つ点が明らかになった。

#### 第4章 「再生する建築と町並み」－歴史的建造物の活用が及ぼす経済効果の研究－

本章では、歴史的建造物を活用する商業サービス業の事業所が増加し、その効果で小都市が再生するしくみを明らかにした。

まず、全国の重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区）のある市町村の人口、商業サービス業、観光、イベントを統計などから分析した。さらに、奈良県の町並み保存地区を詳しく検討し、来訪者の増加で歴史的建造物の利活用が進み、商業サービス業の業種、業態が変化した過程を調べた。

人口減少が進む中、全国の重伝建地区ではすでに人口減少の最終段階にある。これまでの高齢化過疎化で町並み保存の担い手が消滅しつつある。しかし、アートイベントをきっかけに、歴史的町並みに魅力を感じたアーティストなどが、工芸品、美術品など手作り商品売る店を進出させた。彼らは少量であるが付加価値の高い商品売り、新築より安い投資で開業できる歴史的建造物を利用する。こうして商業サービス業でも、経営指標のよい厚利少売型の業態が増え、歴史的建造物の活用が増えた。町の規模にふさわしい人口が戻り、小さくとも都心回帰が起こり、空き家も活用された。同様に経営指標のよいアーティスト系の店の経済効果により歴史的建造物が改修され、町並みが再生していく様子がみられた。

#### 第5章 「再生する地方都市の町並みとその歴史文化の価値」－歴史的都市の飲食店の立地からみる観光の経済効果の研究－

本章では、経営指標の高い商業サービス業が歴史的建造物を活かし、観光の経済効果で都市が再生するしくみを明らかにした。

まず、商業サービス業でも、特に売上高総利益率が近年上昇した飲食店に注目した。代表的な観光都市の京都市で、飲食店の分布から立地の変化と観光動向との関係を探った。次に、町並み整備に着目し、歴史的建造物活用が商業サービス業の拡大に効果をもたらしている地域を示した。

1990年以降、全国的に飲食店の事業所数は減少しているが、売上高総利益率が上がった一部の飲食店が増えた。東山区清水寺周辺では、1970年代後半から1990年代にかけて、京料理や懐石料理などの日本料理店、イタリアンなど専門料理店が重伝建地区を中心にその周辺で増え、2000年には西側へ広がった様子がみられた。背景には、1980年代に女性の社会進出が進み、家事の外部化が起こり、外食機会が増えたこと、京都では1990年代から2000年代にかけて日本人観光客の女性割合が上がったこと、また2010年以降外国人観光客が増えたことがある。経営指標の高い飲食店は、観光客の増加でさらに利益率を上げ、地域に経済効果をもたらしている。

特にこの東山区では、経営指標のいい飲食店が増え、同時に歴史的建造物の利用が増えた。歴史的建造物が特に多い地域であるため、総資本に占める建築投資額を抑えて経営指標を上げ、厚利少売型経営の飲食店などの業種が集まったと考えられる。町並みを守る景観政策の効果が

活き、飲食店を通じて観光の経済効果を上げている。

## 第6章 結論

本章では、第2章から第5章で得られた結果を総括し、結論を述べた。

この研究を通して、歴史的建造物活用の効果が都市再生につながった点を提示できたと考えられる。

今後、人口減少時代に都市を再生させるためには、歴史的建造物を経営指標のよい厚利少売型の商業サービス業に活用させる施策が必要である。そのため、歴史的建造物活用は今後都市計画手法としてますます重要になると考えられる。歴史的建造物が備えた文化的価値を活かすことのできる事業者が得た利益を、その建物の保存活用に再投資することで町並みは整い、その文化的価値はさらに高まっていく。その結果、歴史的環境は観光による経済効果を生み、製造業に代わる経済効果をもたらす。そして、歴史的建造物活用が増え、保存が進み、都市景観の持続性が維持される。地価が高い都心でも、高層化による土地の高度利用で、低層の町家が取り壊されることなく、町家の保存、活用が進むと考えられる。