

第3章 歴史観光まちづくりの経済分析

—近江八幡市を例にして—

I はじめに

「歴史観光まちづくり」という言葉は、古い社寺、城郭、史跡、建造物、美術工芸品などの歴史的な観光資源、特に歴史的な町並みを保存・整備することによって、それらを観光の核として観光振興を行い、そして地元住民にとっても快適なまちづくりを行うことを意味する。このような面的な広がりを持つ歴史観光まちづくりの取り組みは最近になって登場するもので、以前は個々の歴史的な美術的・文化的価値のある建造物が文化財として保護されてきた。このような歴史観光まちづくりへの動きは、歴史的建造物の点としての保存から歴史的な町並みの保存という面への拡大という視点を持つが、同時にまちづくりの視点からも重要な役割を担うものである。

本稿では、この視点を明らかにするために、まず第2節で、歴史観光まちづくりに関する制度が個々の建造物から歴史的な町並み全体にどのように整備・充実されてきたかを整理する。第3節では、市場に任せておくと歴史的建造物が再開発によって破壊される問題を、付け値地代曲線と不動産価値曲線によって理論的に分析する。それによって、再開発が起こらない場合でも、歴史的建造物が放棄されるという問題が生じる可能性があることを明らかにする。この放棄問題には、歴史的建造物の保存が観光資源として、歴史観光まちづくりの視点から重要であることを示す。第4節では、この方向に沿ったまちづくりを行っている近江八幡市を具体的な事例として紹介する。第5節では、本稿で明らかになったことと今後の課題をまとめて、結びとする。

II 歴史観光まちづくりに関する制度¹

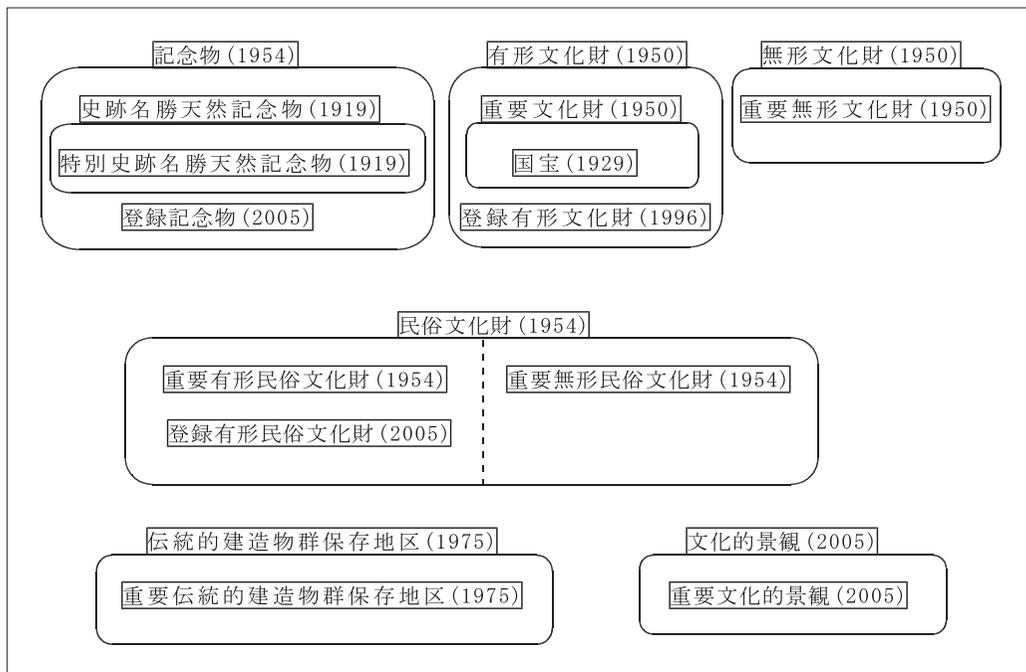
歴史観光まちづくりに関する法律や制度は文化財保護法の拡充など近年、ますます整備・充実されてきている。この節では、それらの中で主要なものについて整理する。

1. 文化財保護法等

歴史的な観光資源の保存に関して、まず歴史のある神社仏閣、宝物、史跡名勝といった従来の観光資源が、1950年に制定された「文化財保護法」によって指定・登録され、保護されている。それ以前の法律による史跡名勝天然記念物や国宝も、文化財保護法に統合されている。重要度に応じて、保存・公開・管理・修理等の義務を負い、補助金が支払われる場合もある。図1に示されるように、文化財保護法は何度か改正されて、有形のものから無形のものへ、特別なものから庶民的なものへ、点から面へ、と文化的に価値があるとされる範囲が拡大・充実されてきている。

1 この節は、角本（2011）、235-237ページを大幅に加筆・修正したものである。また、本稿で引用される法令の条文は、電子政府の総合窓口イーガブ web サイト内の法令検索（<http://law.e-gov.go.jp/cgi-bin/idxsearch.cgi>）による。

図1 文化財の範囲の拡大・細分化



出所) 寺前 (2006)、84 ページの図を基に作成。

1975年の文化財保護法の改正によって、「伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため」(文化財保護法第142条)、市町村は準/都市計画区域においてあるいはそれ以外の区域では条例によって、伝統的建造物群保存地区(以下、伝建地区という)を定めることができるようになり、市町村の条例によって伝統的町並みを保存するための規制が行えることとなった。さらに、市町村の申し出に基づいて、伝建地区の中でその価値が特に高いものを、重要伝統的建造物群保存地区(以下、重伝建地区という)として文部科学大臣が選定できるとされた(文化財保護法第144条)。

1966年に制定された「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」(古都保存法)は、鎌倉市鶴岡八幡宮裏山の開発計画に対する反対運動に端を発し、「京都市、奈良市、鎌倉市及び政令で定めるその他の市町村」(古都保存法第2条第1項)における「わが国の歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、及び形成している土地の状況」(古都保存法第2条第2項)である歴史的風土を保存することに限定された。²そのため、全国に存在するありきたりな古い町並みは対象とされなかった。しかし、経済成長に伴う乱開発によって全国各地に存在する伝統的な町並みが急速に取り壊されていくにつれて、その価値が人々に見直されるようになったため、1968年の「金沢市伝統環境保存条例」をはじめとして各地で同様の条例が制定されるようになった。このような伝統的な町並み保存の気運が高まったことを受けて、伝建地区制度が制定されたのである。こ

2 政令で定められた市町村は、天理市、樺原市、桜井市、奈良県生駒郡斑鳩町、同県高市郡明日香村、逗子市及び大津市である。古都保存法制度に関する概要は、国土交通省都市・地域整備局(2010)を参照。

これは全国至る所で見られたありきたりな伝統的町並みが保存・整備されることによって、観光資源となり得ることを示すものである。

2. 重要伝統的建造物群保存地区

重伝建地区の選定基準（1975年文部省告示第157号）は、伝建地区を形成している区域で次のいずれか1つに該当するものである。³

- (一) 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
- (二) 伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの
- (三) 伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

表1のように、2013年8月7日現在で、41道府県84市町村104地区が指定されている。104地区を種別の筆頭によって分けると、多い順に、商家町21、山村集落・農村集落・島の農村集落16、港町・漁村・船主集落15、武家町12、宿場町8、寺町・寺内町・里坊群・門前町・社家町8、在郷町6、城下町4、茶屋町3、その他となる。選定期間では最近10年間（2004年～2013年）に急激に増えて、42地区が選定されている。

この背景には、例えば、岐阜県高山市の三町と下二之町大新町の重伝建地区は観光地として有名であり、国内外から数多くの観光者を集めて、高山市のまちづくりの核として成功していることが挙げられる。これと対照的な例が長野県東御市海野宿である。以前は街道筋の町並みであったが、国道のバイパスがそこを迂回して通ったおかげで伝統的な町並みがそのまま残されており、1987年に重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。しかし、交通の便が悪く、全国にあまり知られていないため、保存にはよかったかもしれないが、観光資源としての価値を發揮しているとは言えない状態である。

「国は、重要伝統的建造物群保存地区の保存のための当該地区内における建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件の管理、修理、修景又は復旧について市町村が行う措置について、その経費の一部を補助することができる」（文化財保護法第146条）。これを受けて、重伝建地区で市町村が行う次の事業に国から補助が行われている。⁴

- ① 市町村が直接行う保存修理、防災等の事業
- ② 所有者が行う保存修理、防災等の取り組みに市町村が補助する事業
- ③ 市町村による買い上げ事業や、標識、説明板等の設置事業

保存修理事業には、主に修理事業と修景事業がある。修理事業は、現状を維持しながら、あるいは復原的手法を用いて、痛みの激しい伝統的建造物を健全な状態に直すもので、必要に応じて耐震補強なども行われる。修理事業は、伝統的建造物以外の建造物や地区内に新築される建造物が歴史的風致と調和するように、外観を整備するものである。買い上げは、緊急的な保護措置を要する地区内の土地や建築物について、市町村が保存活用計画を検討して買い上げるもので、公開施設、案内施設、交流施設などとして整備される。防災は、木造の建築物が主なので、消火設備等の設置、地区全体のシロアリ駆除、危険な石垣の積み直しなどが計画的に進められる。

3 文化庁 web サイト内の「重要伝統的建造物群保存地区一覧」（http://www.bunka.go.jp/bunkazai/shoukai/juudenken_ichiran.html）より。104の個々の重伝建地区の概要については、ウエスト・パブリッシング（2013）で紹介されている。

4 以下の重伝建地区の補助・税制優遇措置は、文化庁（2008）、6-7ページによる。

表1 重要伝統的建造物群保存地区一覧

(2013年8月7日)

番号	都道府県	地区名称等	種別	選定年月日	選定基準	面積 (ha)
1	北海道	函館市元町末広町	港町	平 1. 4. 21	(三)	14.5
2	青森	弘前市仲町	武家町	昭 53. 5. 31	(二)	10.6
3	青森	黒石市中町	商家町	平 17. 7. 22	(一)	3.1
4	岩手	金ヶ崎町城内諏訪小路	武家町	平 13. 6. 15	(二)	34.8
5	秋田	仙北市角館	武家町	昭 51. 9. 4	(二)	6.9
6	福島	下郷町大内宿	宿場町	昭 56. 4. 18	(三)	11.3
7	福島	南会津町前沢	山村集落	平 23. 6. 20	(三)	13.3
8	茨城	桜川市真壁	在郷町	平 22. 6. 29	(二)	17.6
9	栃木	栃木市嘉右衛門町	在郷町	平 24. 7. 9	(二)	9.6
10	群馬	桐生市桐生新町	製織町	平 24. 7. 9	(二)	13.4
11	群馬	中之条町六合赤岩	山村・養蚕集落	平 18. 7. 5	(三)	63.0
12	埼玉	川越市川越	商家町	平 11. 12. 1	(一)	7.8
13	千葉	香取市佐原	商家町	平 8. 12. 10	(三)	7.1
14	新潟	佐渡市宿根木	港町	平 3. 4. 30	(三)	28.5
15	富山	高岡市山町筋	商家町	平 12. 12. 4	(一)	5.5
16	富山	高岡市金屋町	鋳物師町	平 24. 12. 28	(一)	6.4
17	富山	南砺市相倉	山村集落	平 6. 12. 21	(三)	18.0
18	富山	南砺市菅沼	山村集落	平 6. 12. 21	(三)	4.4
19	石川	金沢市東山ひがし	茶屋町	平 13. 11. 14	(一)	1.8
20	石川	金沢市主計町	茶屋町	平 20. 6. 9	(一)	0.6
21	石川	金沢市卯辰山麓	寺町	平 23. 11. 29	(二)	22.1
22	石川	金沢市寺町台	寺町	平 24. 12. 28	(二)	22.0
23	石川	輪島市黒島地区	船主集落	平 21. 6. 30	(二)	20.5
24	石川	加賀市加賀橋立	船主集落	平 17. 12. 27	(二)	11.0
25	石川	加賀市加賀東谷	山村集落	平 23. 11. 29	(三)	151.8
26	石川	白山市白峰	山村・養蚕集落	平 24. 7. 9	(三)	10.7
27	福井	小浜市小浜西組	商家町・茶屋町	平 20. 6. 9	(二)	19.1
28	福井	若狭町熊川宿	宿場町	平 8. 7. 9	(三)	10.8
29	山梨	早川町赤沢	山村・講中宿	平 5. 7. 14	(三)	25.6
30	長野	塩尻市奈良井	宿場町	昭 53. 5. 31	(三)	17.6
31	長野	塩尻市木曾平沢	漆工町	平 18. 7. 5	(二)	12.5
32	長野	東御市海野宿	宿場・養蚕町	昭 62. 4. 28	(一)	13.2
33	長野	南木曾町妻籠宿	宿場町	昭 51. 9. 4	(三)	1245.4
34	長野	白馬村青鬼	山村集落	平 12. 12. 4	(三)	59.7
35	岐阜	高山市三町	商家町	昭 54. 2. 3	(一)	4.4
36	岐阜	高山市下二之町大新町	商家町	平 16. 7. 6	(一)	6.6
37	岐阜	美濃市美濃町	商家町	平 11. 5. 13	(一)	9.3
38	岐阜	恵那市岩村町本通り	商家町	平 10. 4. 17	(三)	14.6
39	岐阜	郡上市郡上八幡北町	城下町	平 24. 12. 28	(三)	14.1
40	岐阜	白川村荻町	山村集落	昭 51. 9. 4	(三)	45.6
41	愛知	豊田市足助	商家町	平 23. 6. 20	(一)	21.5
42	三重	亀山市関宿	宿場町	昭 59. 12. 10	(三)	25.0
43	滋賀	大津市坂本	里坊群・門前町	平 9. 10. 31	(三)	28.7
44	滋賀	近江八幡市八幡	商家町	平 3. 4. 30	(一)	13.1
45	滋賀	東近江市五個荘金堂	農村集落	平 10. 12. 25	(三)	32.2
46	京都	京都市上賀茂	社家町	昭 63. 12. 16	(二)	2.7
47	京都	京都市産寧坂	門前町	昭 51. 9. 4	(三)	8.2
48	京都	京都市祇園新橋	茶屋町	昭 51. 9. 4	(一)	1.4
49	京都	京都市嵯峨鳥居本	門前町	昭 54. 5. 21	(三)	2.6
50	京都	南丹市美山町北	山村集落	平 5. 12. 8	(三)	127.5
51	京都	伊根町伊根浦	漁村	平 17. 7. 22	(三)	310.2
52	京都	与謝野町加悦	製織町	平 17. 12. 27	(二)	12.0
53	大阪	富田林市富田林	寺内町・在郷町	平 9. 10. 31	(一)	11.2
54	兵庫	神戸市北野町山本通	港町	昭 55. 4. 10	(一)	9.3
55	兵庫	豊岡市出石	城下町	平 19. 12. 4	(二)	23.1
56	兵庫	篠山市篠山	城下町	平 16. 12. 10	(二)	40.2
57	兵庫	篠山市福住	宿場町・農村集落	平 24. 12. 28	(三)	25.2

58	奈良	橿原市今井町	寺内町・在郷町	平 5. 12. 8	(一)	17.4
59	奈良	五條市五條新町	商家町	平 22. 12. 24	(一)	7.0
60	奈良	宇陀市松山	商家町	平 18. 7. 5	(一)	17.0
61	和歌山	湯浅町湯浅	醸造町	平 18. 12. 19	(二)	6.3
62	鳥取	倉吉市打吹玉川	商家町	平 10. 12. 25	(一)	9.2
63	鳥根	大田市大森銀山	鉦山町	昭 62. 12. 5	(三)	162.7
64	鳥根	大田市温泉津	港町・温泉町	平 16. 7. 6	(二)	36.6
65	鳥根	津和野町津和野	武家町・商家町	平 25. 8. 7	(二)	11.1
66	岡山	倉敷市倉敷川畔	商家町	昭 54. 5. 21	(一)	15.0
67	岡山	高梁市吹屋	鉦山町	昭 52. 5. 18	(三)	6.4
68	岡山	津山市城東	商家町	平 25. 8. 7	(一)	8.1
69	広島	呉市豊町御手洗	港町	平 6. 7. 4	(二)	6.9
70	広島	竹原市竹原地区	製塩町	昭 57. 12. 16	(一)	5.0
71	山口	萩市堀内地区	武家町	昭 51. 9. 4	(二)	55.0
72	山口	萩市平安古地区	武家町	昭 51. 9. 4	(二)	4.0
73	山口	萩市浜崎	港町	平 13. 11. 14	(二)	10.3
74	山口	萩市佐々並市	宿場町	平 23. 6. 20	(二)	20.8
75	山口	柳井市古市金屋	商家町	昭 59. 12. 10	(一)	1.7
76	徳島	美馬市脇町南町	商家町	昭 63. 12. 16	(一)	5.3
77	徳島	三好市東祖谷山村落合	山村集落	平 17. 12. 27	(三)	32.3
78	香川	丸亀市塩飽本島町笠島	港町	昭 60. 4. 13	(三)	13.1
79	愛媛	西予市宇和町卯之町	在郷町	平 21. 12. 8	(二)	4.9
80	愛媛	内子町八日市護国	製蠟町	昭 57. 4. 17	(三)	3.5
81	高知	室戸市吉良川町	在郷町	平 9. 10. 31	(一)	18.3
82	高知	安芸市土居廓中	武家町	平 24. 7. 9	(二)	9.2
83	福岡	八女市八女福島	商家町	平 14. 5. 23	(二)	19.8
84	福岡	八女市黒木	在郷町	平 21. 6. 30	(三)	18.4
85	福岡	うきは市筑後吉井	在郷町	平 8. 12. 10	(三)	20.7
86	福岡	うきは市新川田籠	山村集落	平 24. 7. 9	(三)	71.2
87	福岡	朝倉市秋月	城下町	平 10. 4. 17	(二)	58.6
88	佐賀	鹿島市浜庄津町浜金屋町	港町・在郷町	平 18. 7. 5	(二)	2.0
89	佐賀	鹿島市浜中町八本木宿	醸造町	平 18. 7. 5	(一)	6.7
90	佐賀	嬉野市塩田津	商家町	平 17. 12. 27	(二)	12.8
91	佐賀	有田町有田内山	製磁町	平 3. 4. 30	(三)	15.9
92	長崎	長崎市東山手	港町	平 3. 4. 30	(二)	7.5
93	長崎	長崎市南山手	港町	平 3. 4. 30	(二)	17.0
94	長崎	平戸市大島村神浦	港町	平 20. 6. 9	(二)	21.2
95	長崎	雲仙市神代小路	武家町	平 17. 7. 22	(二)	9.8
96	大分	日田市豆田町	商家町	平 16. 12. 10	(二)	10.7
97	宮崎	日南市飢肥	武家町	昭 52. 5. 18	(二)	19.8
98	宮崎	日向市美々津	港町	昭 61. 12. 8	(二)	7.2
99	宮崎	椎葉村十根川	山村集落	平 10. 12. 25	(三)	39.9
100	鹿児島	出水市出水麓	武家町	平 7. 12. 26	(二)	43.8
101	鹿児島	薩摩川内市入来麓	武家町	平 15. 12. 25	(二)	19.2
102	鹿児島	南九州市知覧	武家町	昭 56. 11. 30	(二)	18.6
103	沖縄	渡名喜村渡名喜島	島の農村集落	平 12. 5. 25	(三)	21.4
104	沖縄	竹富町竹富島	島の農村集落	昭 62. 4. 28	(三)	38.3
合計 41 道府県 84 市町村 104 地区						3,696.5

出所) 文化庁 web サイト内重要伝統的建造物群保存地区一覧
(http://www.bunka.go.jp/bunkazai/shoukai/juudenken_ichiran.html) より。

税制上では、国税と地方税において優遇措置がある。国税において、伝建地区内の土地の地価税は非課税（現在は地価税自体が凍結）とされる。重伝建地区の伝統的建築物及びその敷地における相続税は、それらが文化財でないとした場合の価額の10分の3を控除した金額を評価額とする。地方税では、重伝建地区の伝統的建築物に対する固定資産税は非課税とされ、重伝建地区の伝統的建築物と伝統的建築物でない建築物等の敷地に対する固定資産税は市町村で適宜減免される。

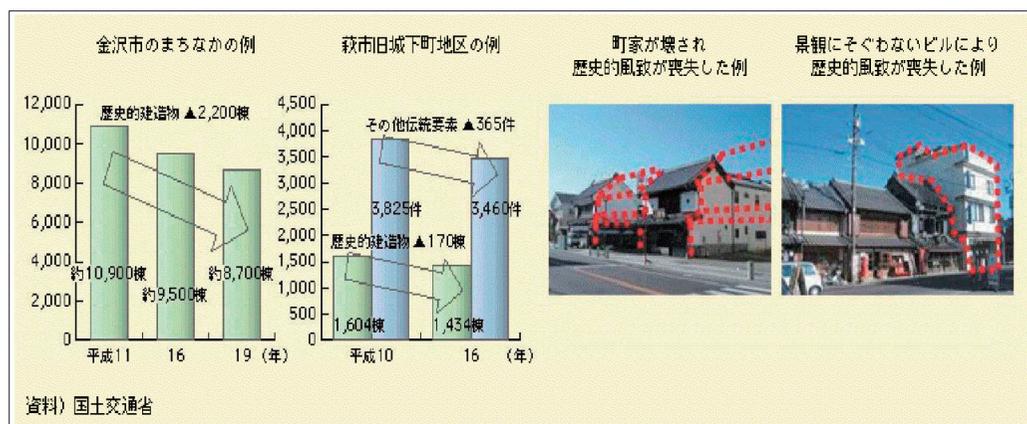
これらの重伝建地区の伝統的建造物等の保存修理等に関する補助は、平成25年度文化庁予算額で10億2百万円である。その内訳は、①調査1,700万円、②保存修理8億6,700万円、③防災施設等1億600万円、④買上1,200万円である。⁵ 予算額の中で保存修理が大半を占めることは補助の趣旨から適切であるが、買い上げについては、伝統的建造物の土地・建物を緊急的に買い上げる場合に限られるとしても、心許ない金額である。

3. 歴史まちづくり法

図2に示されるように、伝統のある都市においても近年、歴史のある建物が急激に取り壊され、歴史的風致が失われるようになった。それが歴史的町並みとしての価値あるいは観光資源としての価値を持つようになる前の段階で失われてしまうと、次の時代に供給されるはずの観光資源が存在しないことになる。そのため、2008年に「地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境（以下「歴史的風致」という。）の維持及び向上を図るため」（第1条）に、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」（歴史まちづくり法）が制定された。⁶

この制度の特徴は、歴史的建造物の単なる保存を超えて、伝統工芸品の製造・販売や祭礼の

図2 歴史的風致の喪失



出所) 国土交通省 (2009)、16 ページ

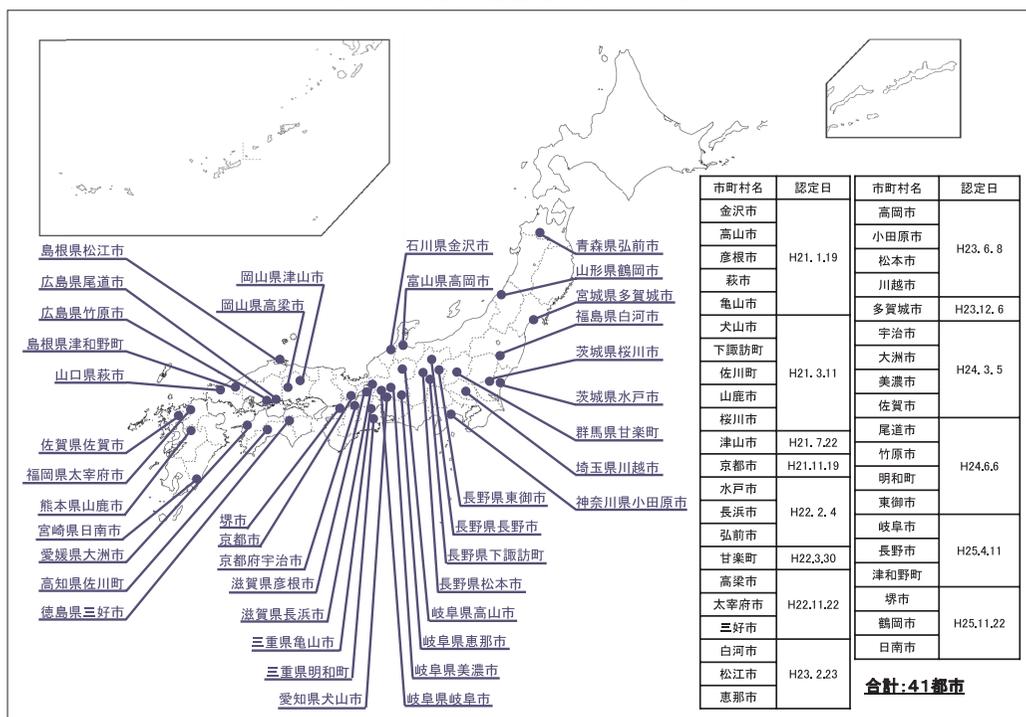
5 文化庁 web サイト内「平成25年度文化庁予算の概要」(http://www.bunka.go.jp/bunka_gyousei/yosan/pdf/25_yosan_ver3.pdf)、13 ページより。

6 以下のこの制度の概要については、国土交通省・文化庁・農林水産省 (2013) による。

実施という「固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動」の上に歴史的風致を維持し、歴史的建造物の復原やそうでない建造物の修景等による「向上」に主眼がある。この法律に基づいて歴史的風致維持向上計画を策定・認定された都市は、2013年11月22日現在で41市町になる(図3)。この計画の中で、国指定の重要文化財等として指定された建造物の敷地や重伝建地区とその周辺の区域を含む歴史まちづくりの核となる地域を重点区域として定め、また都市公園事業・都市再生整備計画事業・街なみ環境整備事業・地域用水環境整備事業などの歴史まちづくりに関する事業には、社会資本整備総合交付金などから財政的支援を行うことによって、歴史まちづくりを進める仕組みになっている。図4は、社会資本整備総合交付金による街なみ環境整備事業の支援を紹介したものである。

また税制面では特別措置が創設され、重点区域におけるポケットパーク、水路、駐車スペース及び地域のコミュニティーセンター等の公共・公用施設の整備に関する事業の用に供する土地等を、個人・法人が地方公共団体又は歴史的風致維持向上支援法人に譲渡する場合、所得税・法人税等において1,500万円まで特別控除がなされる。⁷

図3 歴史的風致維持向上計画の認定状況



出所) 国土交通省 web サイト内「歴史的風致維持向上計画認定状況」の図より (<http://www.mlit.go.jp/common/001019664.pdf>; 2013年11月22日)。

7 国土交通省 web サイト内「各種支援制度(歴史まちづくり関係)・税制度による支援」(<http://www.mlit.go.jp/common/000171919.pdf>)より。

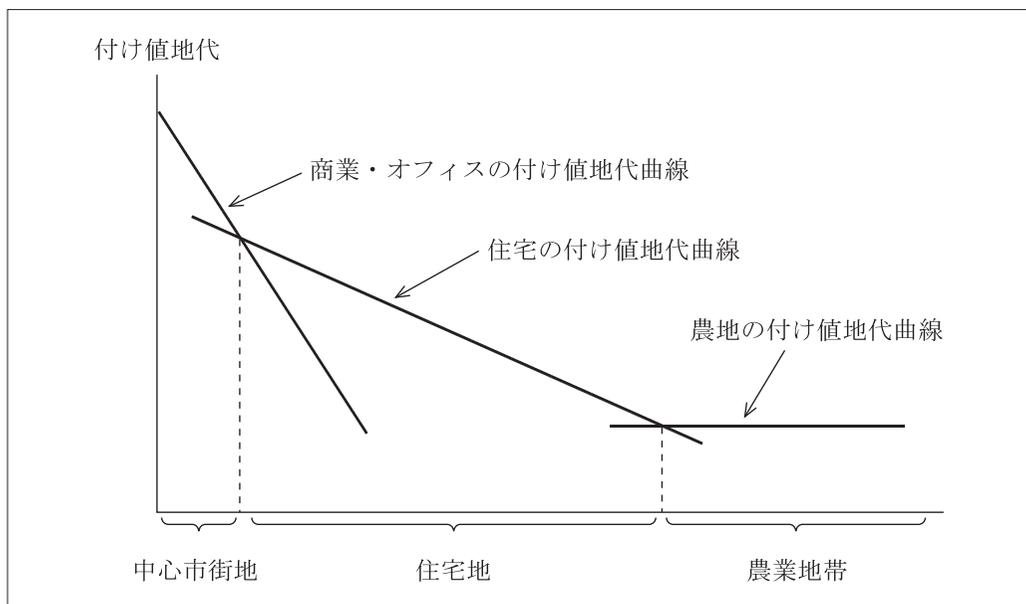
図4 社会資本整備総合交付金による街なみ環境整備事業の支援



と思ったときに実際に利用できる選択肢を残しておくことに対する価値（支払意思額）である。遺産価値（bequest value）は、子孫が環境を利用することができることに對して現在の評価者が支払おうとする価値である。多くの親は、直接の見返りなしに自分の財産を子供に残そうとする。環境が人間の生存と豊かな生活になくってはならないものであると認識されるようになると、自分の財産と同様に環境を保全して子孫に残すことも遺産と見なしてそれにいくらかでも支払うのである。存在価値（existence value）は、人間以外の生物の権利や幸福への関心、憐憫の情、尊重という人々の選好に基づくもので、環境全体や特定の種の存在自体になにがしかの支出を認めるものである。鯨の保護運動に対する寄付などは、この存在価値を表している。このほかに筆者によっては、現代の他の個人が環境を利用できることから喜びを感じる代理価値もあるとしている。¹⁰

観光資源としてあるいは貴重な文化財として歴史的建造物を保存する場合、それはより高度で現代的な利用に転換することを妨げることになる。そのため、市場に任せておくと、歴史的建造物の非利用価値（オプション価値、遺産価値、存在価値）や近隣住民・観光者に与える外部経済を含んだ観光資源としての社会的価値 *SPV*ではなく、直接の利用価値（私的価値）*PPV*しか考慮されないため、歴史的建造物は保存されないことになる。保存するためには、補助金の支給や規制など何らかの政府介入が必要であるため、前節のように制度が整備され、地方自治体によっては香取市のように歴史的な町並み保存に対して独自の補助制度を設けている。¹¹ この状況は人口が増加している都市や、商業やオフィスの開発圧力の大きい都市中心部を前提としている。角本（2010、第6章）も商店街に存在するアメニティ資源の保存について、その文脈に沿った分析をしている。

図5 単一中心都市モデルでの土地利用構造



10 時政（2001）、51 ページ。この段落は、角本（2010）、170-171 ページによる。

11 香取市の町並み保存事業における補助制度については、角本（2013）を参照されたい。

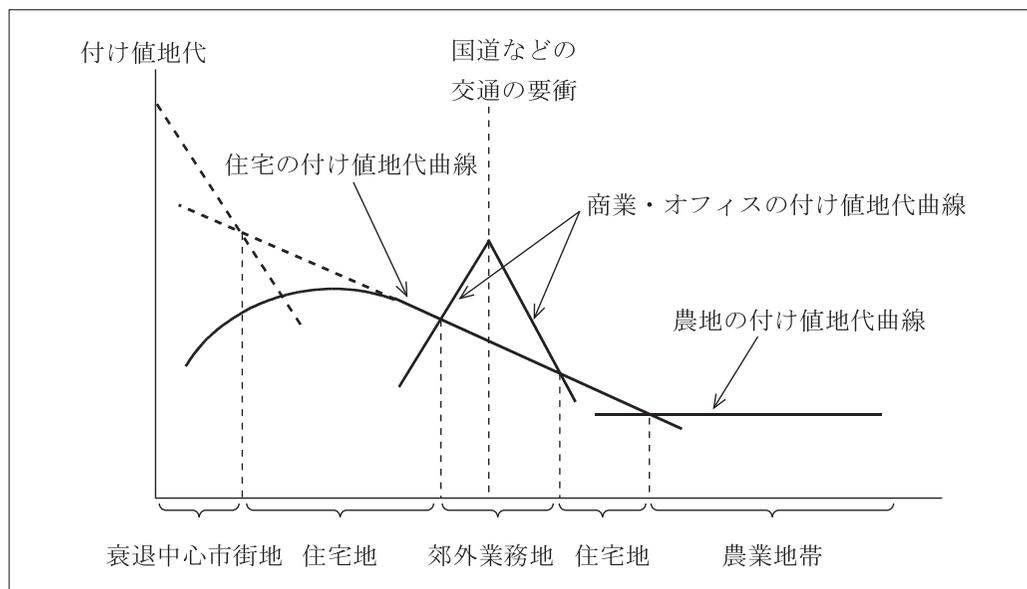
この点について、まず付け値地代曲線による単一中心都市モデルで検討する。図5は、商業・オフィス、住宅、農業の3つの経済活動による付け値地代曲線を都心から郊外に向かって描いたものである。標準的な土地利用構造では、都市中心部に最も高い付け値地代を提示できる商業・オフィスが立地し、中心市街地を形成する。官公庁舎や公立病院、市民ホールなどの公共施設も中心市街地に立地する。この外側に、商業・オフィスよりは低い農業よりも高い付け値地代を提示できる住宅が立地し、この外周部が都市の境界となる。住宅地の外側には、最も低い付け値地代を提示する農地が広がる。

歴史的建築物はこの中心市街地に、1960年代の高度経済成長が始まる前から商業や運送、造り酒屋、宿屋などの建物として建築・利用されていたものである。なお、農山漁村にも歴史的建造物があるが、議論を錯綜させないために、中心市街地にある歴史的建造物に限定して議論を進める。

図5の商業・オフィスにおける高い付け値地代はより高度で現代的な利用によって実現されるので、人口増加や経済成長に伴って、伝統的建造物の多くは取り壊され、より高度で現代的な建物に建て替えられていった。その外縁部では住宅開発も進み、住宅地が拡大していった。しかし、都市の郊外化につれて幹線道路の整備・自動車の普及によって、商業やオフィス、公共施設なども郊外に移転したり、新たに郊外に立地して、地方の中小都市では中心市街地が衰退するようになった。現在では、日本全体で人口が減少に転じ、旧来の中心市街地で商業・オフィスの開発圧力が喪失している地方中小都市が増加している。

図6は、そのような状況を付け値地代曲線によって描いたものである。郊外に住宅が集積すると、郊外の幹線道路周辺（図6の郊外業務地）で利便性が高まり、商業・オフィスが立地するため、その地区の付け値地代は住宅としての付け値地代よりも高くなるが、以前の中心市街地よりは土地利用密度が低いので、付け値地代はそれほど高くない。他方、旧来の衰退した

図6 郊外化・中心市街地が空洞化した地方都市



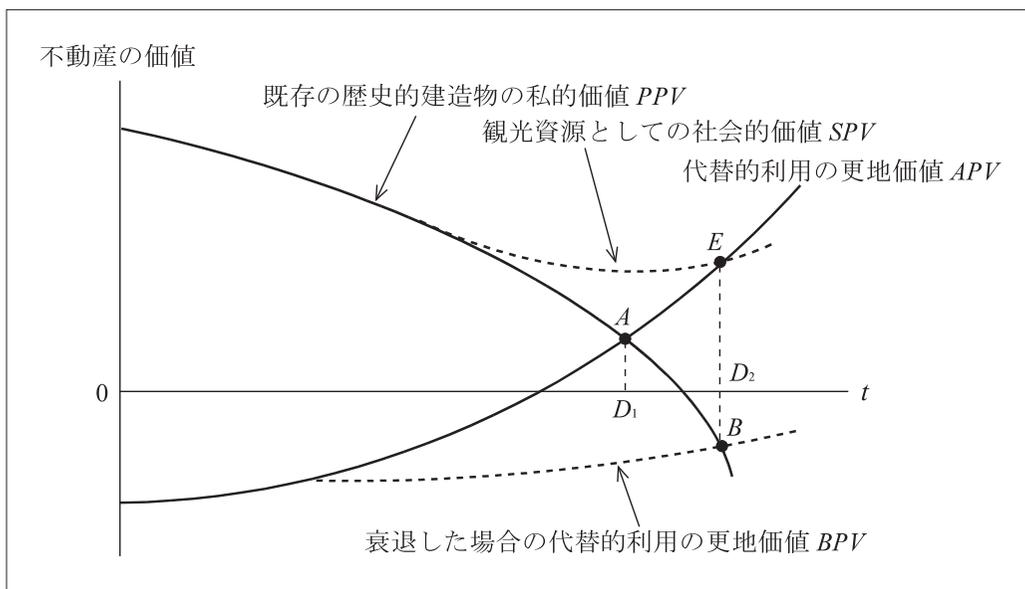
中心市街地では商業やオフィスの開発圧力が喪失しているため、住宅としての付け値地代のみとなる。この住宅としての付け値地代曲線は、旧来の衰退した中心市街地から商業やオフィスが移転しているため、中心部に対する近接性の価値や都市生活の利便性が著しく低下しており、旧来の衰退した中心市街地に向かって低下する。

2. 地方中小都市における歴史的建造物の再開発時期

このような状況を前提とすると、従来の歴史的建造物を開発圧力から保護するという視点では不十分である。すなわち、地方中小都市で多く見られるように、衰退した中心市街地に幸運にも取り壊されずにある歴史的建造物は、商業・オフィスの開発圧力にさらされなくなっただけではなく、住宅として現代的な利用にも不便であることから、取り壊されることもなく手入れもされないで、放棄される問題を考慮しなければならない。このプロセスを詳しく検討するために、不動産価値による再開発時期のフレームワークで検討する。

歴史的建造物に関する再開発時期に関する議論は、Harvey (2000, section 7.1 及び 17.3) においてグラフを用いて行われているが、図7はその議論を本稿の文脈に発展させたものである。PPV曲線は、各時点での既存の歴史的建造物の私的価値を描いたものである。物理的劣化と経済的陳腐化によって経時的にその価値は低下していく。他方、各時点での代替的な利用による更地価値 APV 曲線は、人口増加や経済成長に伴って経時的に高度利用が図られるので、上昇していく。ただし、初期の時点ではすでに（この時点では新築であるが）歴史的建造物が建っているため、代替利用のためには取り壊し費用と再建築費用がかかるので、APV 曲線はマイナスから出発する。通常再開発の時期に関する議論では、代替利用の更地価値 APV が既存の歴史的建造物の私的価値 PPV と等しくなる点 A における時点 D_1 が、再開発の時期となる。

図7 歴史的建造物の建替と放棄



次に、Anderson (1993) のモデルに、歴史的建造物の取り壊し費用と代替的利用の再建築費用を C を導入して、ここでの議論を定式化する。既存の歴史的建造物の t 期の純収益を $f(t)$ 、再開発後の不動産の純収益を $h(t, D)$ とする。 D は再開発の時期である。既存の歴史的建造物の私的価値 PPV は、再開発のない $\int_t^\infty f(u) e^{-ru} du$ である。時点 D で再開発が起こる場合、この土地の時点 t での価値 $V(t, D)$ は、 r を安全資産の割引率とすると、

$$V(t, D) = \int_t^D f(u) e^{-ru} du + e^{-r(D-t)} \int_D^\infty h(u, D) e^{-r(u-D)} du - e^{-r(D-t)} C \quad (1)$$

である。再開発時点での更地価値 APV を $H(D) = \int_D^\infty h(u, D) e^{-r(u-D)} du - C$ とし、2階の条件が満たされているとすると、私的に最適な再開発の時期は次の1階の条件が満たされる時点 D_1 のときである。

$$H'(D)/H(D) = r - f(D)/H(D) \quad (2)$$

この時点 D_1 が、図7の D_1 に対応する。

ここで、歴史的建造物の非利用価値と外部経済を $g(t)$ としてモデルに導入する。歴史的建造物が観光資源として保存されると、これらの価値が顕在化されるので、既存の歴史的建造物の私的価値 PPV にこれらの価値が加わり、図7の観光資源としての社会的価値 SPV 曲線のように上昇に転じる。歴史的建造物の立地する地域にまだ商業やオフィスの開発圧力が存在しているならば、代替的利用の更地価値 APV 曲線は図7の右上がりの実線のままである。このとき、この土地の社会的な価値 $SV(t, D)$ は、

$$SV(t, D) = \int_0^D [f(u) + g(u)] e^{-ru} du + e^{-r(D-t)} \int_D^\infty h(u, D) e^{-r(u-D)} du - e^{-r(D-t)} C \quad (3)$$

となる。社会的に最適な再開発の時期は、

$$H'(D)/H(D) = r - [f(D)/H(D) + g(D)/H(D)] \quad (4)$$

を満たす点 E における時点 D_2 である。この社会的に最適な再開発の時期は私的最適条件 (2) 式と異なるので、このままでは実現されない。① $g(D)/H(D)$ の率の補助金を歴史的建造物の所有者に支給する、②観光資源として整備して収益力を高める、③法律で規制する、④自治体で買い上げる、などによって、歴史的建造物の取壊しを社会的に最適な時点 D_2 まで延期することができる。¹² 歴史的建造物の非利用価値と外部経済が代替的利用の更地価値よりも大きく、保存策が有効なものであれば、観光資源として永続的に保存できるだろう。

以上が従来議論である。しかし、地方中小都市で多く見られるように、中心市街地が衰退・空洞化し、商業・オフィスの開発圧力が存在しない場合には、代替的利用の更地価値は図7の点線の BPV 曲線になるかもしれない。Capozza and Helsley (1989, p.299) の確実性下の都市人口成長モデルでは、都市内の開発された地価は次の4つの要素から構成されることが示されている：

- ① 農地地代の価値
- ② 資本改善の価値（農地から宅地への転用費用）
- ③ 近接性の価値
- ④ 人口成長から生じる将来の地代上昇の価値（成長プレミアム）

また、Capozza and Helsley (1989) は指数的人口成長とその他を仮定して、都市内の平均地価について成長プレミアムの大きさを推計している。それによると、人口成長率が年2%のとき、成長プレミアムは平均価格の27%を占め、人口成長率が年4%ならば平均価格の59%と

12 Harvey (2000)、pp.284-286 参照。

なる。¹³

衰退した中心市街地では、地価からこの成長プレミアムが剥落することになる。そのため、図6の衰退した中心市街地において住宅の付け値地代曲線が低下しているが、地代の低下以上の割合で地価が低下することになる。歴史的建造物の取り壊し費用と代替的利用の再建築費用をカバーできるほど、代替的利用の価値が増加しなければ、歴史的建造物の私的価値 *PPV* と代替的利用の更地価値 *BPV* が等しくなる点 *B* における時点 D_2 になっても、それらの値がマイナスなので、再開発は起こらないだろう。これは住宅の付け値地代がプラスであっても、換言すると住宅サービス利用の需要が存在していても、歴史的建造物がすでに存在しているが故に、歴史的建造物の取り壊し費用と代替的利用の再建築費用がカバーできないので、住宅利用への再開発が起きないのである。したがって、衰退した中心市街地にある歴史的建造物は、市場に任せていても再開発は起きない場合があり、その場合には保存に対する措置は何も必要ないように見える。しかし、住宅として現代的な利用にも不便であることから、取り壊されることなく利用もされないで、放棄されることになる。

3. 歴史的建造物の放棄問題と歴史観光まちづくりの視点

歴史的建造物が放棄される場合でも、次のようにいくつかの段階が考えられる。

① 従来からの所有者が住み続けるが、商業などの経済活動はまったく行われていないか従来からの取引を細々と継続しているに過ぎない。歴史的建造物の修理やメンテナンスは、生活に必要な最小限のことしか行われぬ。これはまだ放棄されていないが、放棄の前段階と言える。

② 所有者は郊外の現代的な住宅に引越して、歴史的建造物は空き家となるが、古くからある家財道具や思い出の品などは残されたままである。¹⁴ 人が住んでいないので、歴史的建造物の修理やメンテナンスはあまり行われぬ。しかし、まだ所有者がアクセス可能な範囲に住んでいるので、歴史的建造物が物理的に維持される程度の修理やメンテナンスは行われる。この段階から歴史的建造物の放棄が始まり、中長期的には④へとつながる。

③ ②の状態、歴史的建造物の文化的価値を認識している人が、1軒あるいは一部の部屋を借りて住む場合がある。居住者がいるので、歴史的建造物の修理やメンテナンスは、住むのに必要な最小限のことが行われる。歴史的建造物の状態は、①に近い状態で維持される。所有者と賃借人が何らかの関係で知り合いである場合を除いて、ほとんどの所有者は全くの他人に家を貸すことを好まないため、③のケースを増やすためには、後述の近江八幡市における町家情報バンクなどの仲介メカニズムが必要である。

④ 所有者が遠隔地に引越したか、死亡してその相続人も遠隔地に住んでいる場合、歴史的建造物の修理やメンテナンスはほとんど行われぬ。そのため、再開発のように目に見える形で歴史的建造物の破壊が行われるわけではないが、長時間かかって歴史的建造物が朽腐していき、ついには文化的価値が喪失される。この過程で、所有者が不明となるケースが出てくる。国土審議会政策部会長長期展望委員会（2011）では、「相続人不存在の場合の財産管理人選任事

13 Capozza and Helsley (1989), p.303. なお、Capozza and Helsley (1990) の不確実性下での家計所得上昇モデルでは、モデルが異なるので4つの要素と内容が全く同じわけではないが、この4つの要素に⑤不可逆性プレミアムが加わる(pp.195-196)。本稿では不確実性の状況は取り扱わないので、詳しくは角本(2010)、第5章を参照されたい。

14 本稿では、歴史的建造物における空き家問題に焦点を絞っているが、急増する空き家全般に関する問題と対策に関する研究に、米山(2012)がある。

件の件数は、ここ10年の死亡者当たりの事件件数の増加割合が今後も続くと仮定すると、2050年には現在の約4倍まで増加する可能性があり、所有者が不明確な土地が増加すると予測される。」(8ページ)としている。日本では所有権が強いので、歴史観光まちづくりを進める上で、所有者の了解・協力を得る必要がある場合に、歴史的建造物の所有者が不明であることは大きな障害となる。

歴史的建造物の放棄にはこのような諸段階があるとしても、長期的には、個々の歴史的建造物の放棄からそれらが存在する地区全体の朽廃化とそれに伴う外部不経済の発生というまちづくりの問題に発展するだろう。再開発を回避するためではなく、この問題を回避するためにも、歴史的建造物を観光資源として保存・活用する「歴史観光まちづくり」が必要である。すなわち、その地区の来街者を増やすことができれば、その地区の不動産価値も高まり、歴史的建造物の放棄を防ぐことができ、同時に歴史観光まちづくりが行えるのである。

このような視点は、塩沢・小長谷(2009)でも伝建地区について、「最盛期には、活発な経済活動が行われ重要な地域産業を担っていたところが多かったです。しかし多くの伝建地区では、現在、利用されていない建物が残り、空洞化しつつあります。人口や世帯数が減少し、空き家が増加する状況にあります。それを維持保存するような環境負荷の小さい経済活動を導入し、永続的に使うことの1つの可能性が『観光まちづくり』という概念なのです。」(163-164ページ)と述べられている。

次節では、歴史観光まちづくりの事例として、近江八幡市の「歴史資産を活かしたまちづくり」を紹介する。

IV 近江八幡市の歴史観光まちづくり

近江八幡市は2010年3月に安土町と合併し、従来の重伝建地区八幡(商家町)などに重要な文化的景観地区西の湖や特別史跡安土城跡が加わり、多数の歴史的観光資源を有する地域となった。これを受けて、2013年3月に『歴史資産を活かしたまちづくり—近江八幡市歴史資産活用検討委員会報告—』が出され、これを取り込む形で新たな『近江八幡市観光振興計画』が策定された。近江八幡市観光振興計画は、合併後の新市基本計画(まちづくり基本方針)に即し、既存の都市計画マスタープランや風景づくり計画などと調整・整合されて策定されている。¹⁵この節では、これらの文献等と2013年8月末に行った近江八幡市役所でのヒアリング・現地調査に基づいて、近江八幡市の重伝建地区を中心とした歴史観光まちづくりについて、整理・検討する。

1. 近江八幡市の観光動向

『平成22年国勢調査』によると、人口は旧近江八幡市69,316人、旧安土町12,422人、合計81,738人であり、経年的には漸増である。常住地産業別就業者数は、同調査で第1次産業1,535人、第2次産業13,248人、第3次産業22,462人であり、分類不能1,564人を含む就業者数合計は38,809人である。経年的には、人口は漸増しているが、就業者数では減少傾向である。¹⁶

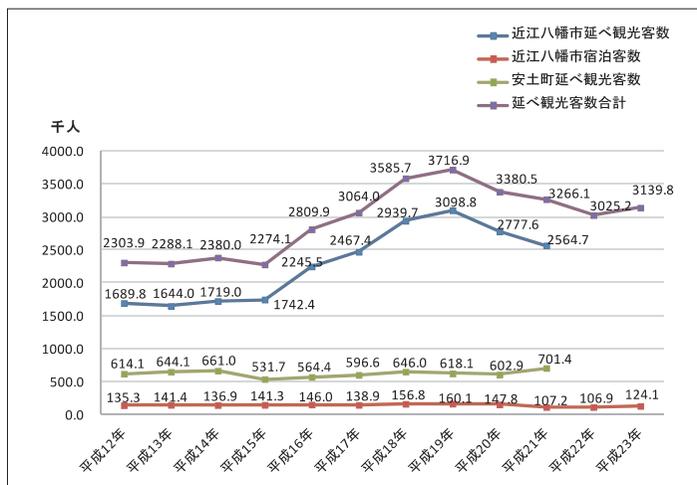
15 近江八幡市(2013b)、はじめに-2ページ。なお、『歴史資産を活かしたまちづくり—近江八幡市歴史資産活用検討委員会報告—』は『近江八幡市観光振興計画』の第8章に所収されている。

16 近江八幡市(2013b)、5-6ページ。

就業者数の産業別割合では、第3次産業が57.9%、第2次産業が34.1%しかなく、取り立てて大きな会社や工場があるわけではないとのことである。

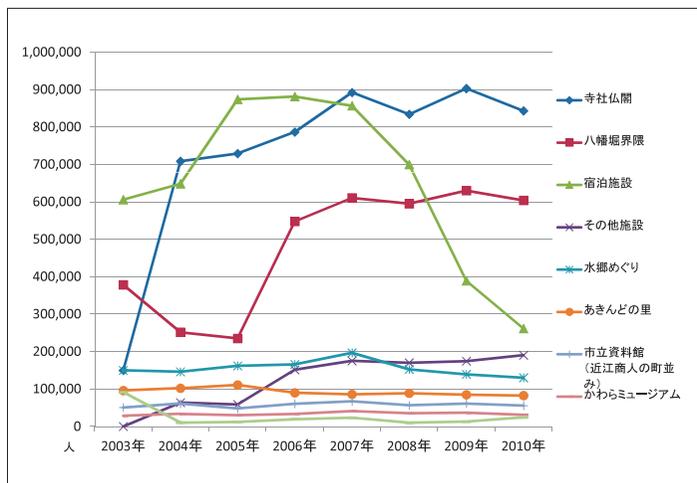
近江八幡市の観光客の動向は、図8に示されるように、述べ観光客数は2000年代前半の年間200万人台から2007年の372万人まで増加し、その後は減少しているが300万人台を維持している。合併前の状況で見ると、旧安土町の観光客数は60万人前後で安定的に推移しているのに対して、旧近江八幡市は観光客数の増減が大きく、この変化が前述の合併後の近江八幡市全体の変化をもたらしている。また、2011年（平成23年）で、延べ観光客数314万人に対

図8 近江八幡市の観光客動向



出所) 近江八幡市 (2013b)、8 ページ。

図9 近江八幡市観光入込客数年別推移



出所: 近江八幡市資料より作成。

して宿泊客数は12.4万人しかいない。近隣の琵琶湖沿岸の観光地である彦根や長浜との連携は密でなく、近江八幡は日帰りないしは京都で宿泊する観光客がほとんどの通過型観光地とのことである。

図9は、施設別の観光入り込み客数の推移を描いたものである。図8の2007年（平成19年）までの近江八幡市全体の観光客数の増加は、寺社仏閣、八幡堀界限、宿泊施設に負うところが大きいことが分かる。特に、寺社仏閣の2004年の増加は50万人を超えるものである。これは日牟禮八幡宮の参道にある和菓子の老舗たねやが、バームクーヘンで有名な洋菓子の店舗（クラブハリエ；写真④参照）も出店し、そこでお土産として買うお客が観光客としてカウントされるようになったため、とのことである。他方、宿泊施設は2007年からの近江八幡市全体の観光客数の減少の原因にもなっている。図9の基になった近江八幡市の資料によると、宿泊施設での宿泊客は毎年10数万人で推移しているが、日帰り客が2005年の73.6万人から2010年には28.2万人に激減しているためである。これに対して、寺社仏閣と八幡堀界限は2007年以降も漸増傾向を示しており、これらの歴史資産が近江八幡市において最も重要な観光資源と言える。それに次ぐ観光資源は、近年減少傾向にあるが、毎年10万人以上の入り込み観光客数を維持している水郷めぐりである。

2. 近江八幡市の観光理念と観光振興の方向¹⁷

合併後の新しい近江八幡市の観光振興の理念は、旧近江八幡市と安土町の展開を引き継いで、「豊かな自然、歴史文化資産を活かしたまちづくり観光の推進」とされた。この「まちづくり観光」とは、自然や歴史文化に根差した暮らしの豊かさを市民が創造し、「住んでよかった、訪ねてよかった、そしてもう一度訪ねてみたい」という想いを抱く人が増え、またそうした他からの評価を得て、さらに自らのまちの暮らしを豊かにするという循環を目指す取り組みである。

今後の観光振興の方向としては、このようなまちづくり観光の方向から、観光客の量的拡大をさらに追及するのではなく、現在の観光入込数を保持しながら、近江八幡市の歴史文化を深く味わおうとする来訪者の拡大を主要な目標とし、「来訪目的性をさらに高め、滞在時間の拡大とリピート性を強化する」方向を目指した取り組みを進めること、とされた。

このような近江八幡市の「まちづくり観光」の取り組みは、後述する「歴史資産を活かしたまちづくり」と相まって、本稿で焦点を当てている「歴史観光まちづくり」と同様の方向を示すものである。

3. 観光振興に関する施策の展開¹⁸

観光振興に関する施策としては、次の5本柱が挙げられている。

① 全市域的な観光地イメージの形成—風景づくり計画を基礎とする観光地連携

こうした環境形成を背景に琵琶湖、里山等を利用した体験型観光の展開を図る。

② 地域の自然・歴史文化の伝承と創造—コミュニティツーリズムの展開

地域には未だ気づかれない豊かな自然・歴史文化資産も多く眠っている。それを地域のまちづくり活動の中で再発見し、保存・活用してまちの活気づくりにつなげていく取組を

17 この項は、近江八幡市（2013b）、23ページによる。

18 この項は、近江八幡市（2013b）、25-28ページによる。

写真 近江八幡市の伝統的建造物等（筆者写す）



①京街道・近江商人の町並み



②重要文化財旧西川家住宅



③日牟禮八幡宮より八幡堀を望む



④日牟禮八幡宮参道のクラブハリエ



⑤重伝建地区の整備された歩車道



⑥近江八幡市立資料館・旧伴家住宅

促進する。

③ 円滑な移動を工夫する都市基盤の整備—市民の暮らしと観光客の利便性の調和

観光客の増加や特定のエリアへの集中によって、交通渋滞や住民生活と観光客の動向等の問題が増大しつつあるので、良好な交流が進むように、市民の暮らしと観光客の利便性の調和ある都市基盤の整備を進める。また、まちをじっくり味わっていただけるようにまち歩き散策を重視し、そのための案内サイン、休憩所などの環境整備を進める。

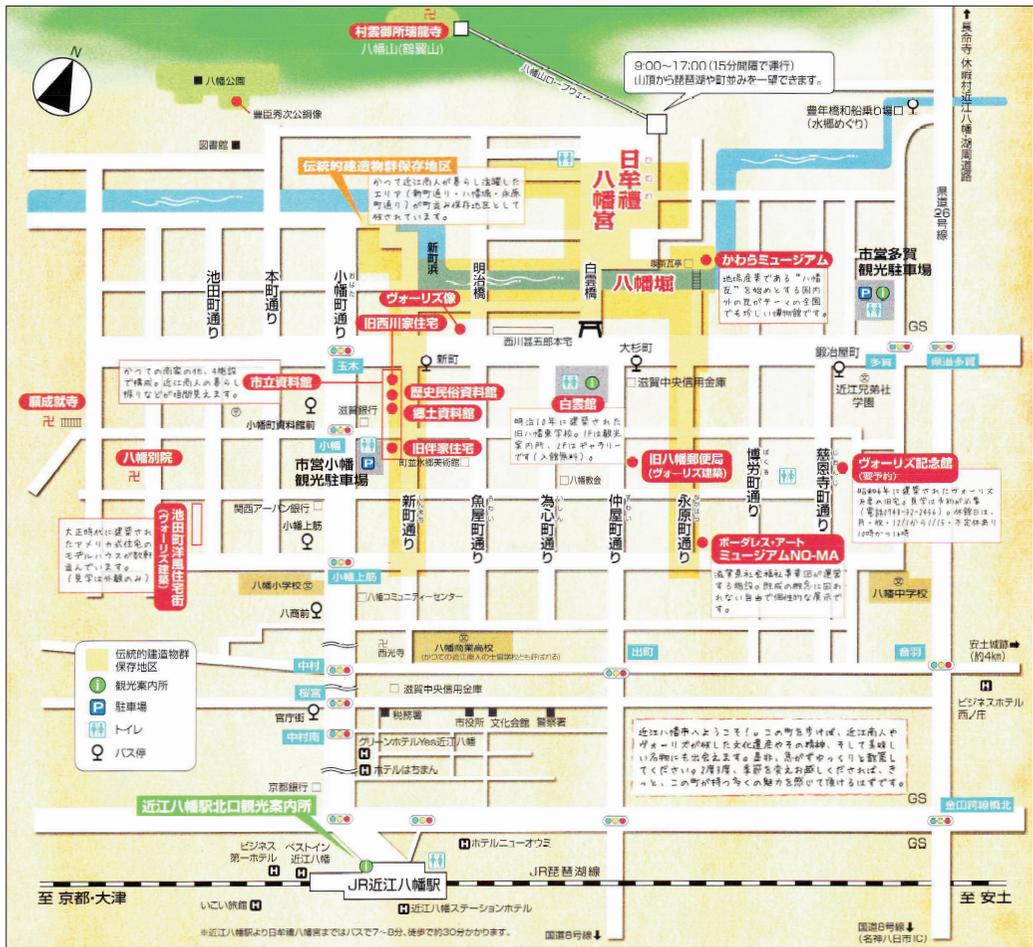
④ 観光と連携した地域のなりわいづくり—地域物産のブランド化

大都市圏の消費者ニーズに対応して、農産物をはじめ、地域特産品の開発・販売などを促進しながら、農業、料理などの体験活動も含めた地域のなりわいづくりを促進する。

⑤ まちづくり観光の体制整備—市民とともにあるまちづくり観光の推進体制

観光まちづくりは、市民が地域のよさを理解し、まちの魅力を発揮していくことを基礎に、訪れる観光客へのホスピタリティも高めていく活動である。そのため、市民活動との連携を強化しながら、まちづくり観光推進のための組織的な体制づくりを進めていく。

図 10 近江八幡市・八幡堀周辺マップ



出所：社団法人近江八幡観光物産協会「八幡山地下（八幡堀、町並み）周辺マップ」より一部抜粋。

4. 歴史資産を活かしたまちづくり

近江八幡市には、有形文化財 211（建造物 69、美術工芸 142）、記念物 11（史跡 6、名勝 4、天然記念物 1）、伝建地区 1、文化的景観 1、などの文化財が合計 233 件も存在する。¹⁹

これらの歴史資産を活かしたまちづくりの基本理念を、「歴史資産をまちづくりに活かすことによって、日本人としての歴史のアイデンティティを感じつつ、心の安寧、心のよりどころを得られる都市を目指す。」こととして、この基本理念を実現するために、歴史資産活用基本方針に次の 4 点を挙げている。²⁰

- ① 伝統文化や歴史資産の保全と活用
- ② 良好な住（まちの）環境の整備
- ③ 風景を維持し、活力あるまちづくり
- ④ 歴史資産活用まちづくりための体制づくり

これらの詳しい内容（ここでは省略している）では、先の観光振興に関する施策とかなり重複する。歴史資産を活かしたまちづくりが先にあり、それを前提として観光振興につなげるという論理的順序であるためと思われる。しかし、『歴史資産を活かしたまちづくり』が『近江八幡市観光振興計画』の第 8 章に位置づけられているので、もしそうであるならば、前者の中に後者が位置づけられる方が相応しいかもしれない。

歴史資産活用の具体的施策としては、まず重点地域の設定が挙げられている。

「城と城下町」→史跡、伝建地区（安土城跡、観音寺城跡、八幡山と伝統的まちなみ）、
「水郷地帯」→重要文化的景観、
「街道」（中山道、朝鮮人街道など）²¹

これら重点地域の施策展開は、個々に設定されているが、その中で八幡山城跡及び伝建地区を核とする「八幡山城と城下町」について見てみよう（図 10）。²²

[整備内容とネットワーク]

地域の歴史的文化的環境を活かし、八幡山城跡及びその関連する旧城下町の資産の保全活用を図る。また、近江八幡市立資料館（写真⑥）等の収蔵資料の活用を検討する。

地域資源の活用にあたっては、朝鮮人街道等の旧街道を活かし、旧城下町の歴史資産と他の重点地域（歴史資産）とのネットワーク化を図るとともに、伝建地区内において、電線等景観阻害物の取扱いを検討する。²³ また、地元住民の生活と保存地区の保全について、共存・共栄が図れるよう検討する。

[保全方法]

八幡山城については史跡指定を検討し、伝建地区は文化財保護法等で担保する。これ以外の城下町は、都市計画法等での保全方法を検討する。また、NPO 法人、地元関連団体等と協働し空家対策等を検討する。

なお、八幡伝建地区は、天正十三年（1585 年）に豊臣秀次（豊臣秀吉の甥）が八幡山に城

19 近江八幡市（2013a）、4 ページ。

20 近江八幡市（2013a）、9-10 ページ。

21 近江八幡市（2013b）、3 ページ。

22 以下は、近江八幡市（2013a）、11 ページによる。

23 写真①②⑤にはすでに電線・電柱は見られない。なお、看板も写真④⑤のように景観を阻害しないように配慮され、ほとんど見られない。

を築いたことに始まる近江八幡の町なみが基になっている。²⁴ 秀次の楽市楽座等による商工業の発展政策は、その後の近江商人の活躍の原動力となった。天正十八年（1590年）に秀次が移封され、ついで京極高次が城主となるが、わずか5年後の文禄四年（1595年）に廃城となった。そのため、城下町商人としての特権は失われたが、船や街道を利用して多くの人や情報、文化が入ってくる地の利を活かし、その先進性と自立的な商法により八幡を本店として江戸や大坂に出店を設けるなど活躍していくこととなった。今日残っているかつての近江商人本宅の家々や八幡堀に面した土蔵群が伝建地区となり、その中でも特に価値の高い新町筋、八幡堀周辺（写真③）、永原町筋、日牟禮八幡宮境内地を加えた13.1ヘクタールが1991年4月30日に国の重要伝建地区として指定されている。保存地区内の建造物の特徴は、切妻造棧瓦葺、平入の木造建築が基本である。正面の構えは格子、出格子、虫籠窓からなり、道路に面する庭に見越しの松を配し、緑を取り込んで景観に安らぎを与えている。近江八幡では中二階建が多く、貫見せ（軒下の壁に貫を見せる）は、他に例の少ない独特の意匠と言われている。

5. 町家情報バンク

表2は、合併前の近江八幡市の空き家の状況である。空き家率は10%前後で推移しており、全国平均よりも低い。2003年から2008年にかけては若干であるが、低下さえしている。近江八幡市全体としては、相対的にはましな状況である。

しかし、近江八幡市内の町家（後述）に空き家が増えてきたことを重視して、2010年5月に「町家情報バンク」が立ち上げられた。このバンクでは、空き町家に価値を見出し利活用したい人と、空き町家の所有者との橋渡しを行い、定住者の増加や魅力ある店舗の集積により地域の活性化を進めている。町家を活用する人には、まちの慣習やルールなどを理解し、町内会等の地域活動にも積極的に参加してもらうことで、地域に暮らす人々が安心して生活できる仕組みづくりを目指している。また、空き町家の所有者に対しても、空き町家を放置せず、新たな用途と価値を見つけ出せるよう支援している。²⁵ このwebサイトおうみはちまん町家情報バンク（<http://www.8machiya.com/>）では、空き町家の賃貸・売買の物件情報を紹介している。

なお、近江八幡市などでは、第2次大戦以前に建てられた伝統的家屋を「町家」、常時住む人がいない物件を「空き町家」と位置づけている。2007年度の近江八幡市の調査では、市街

表2 近江八幡市の空き家の状況

地域	近江八幡市			全国
	調査年	住宅総数	空き家総数	空き家率
	1998年	22,030	1,990	9.0%
	2003年	24,970	2,850	11.4%
	2008年	26,870	2,920	10.9%
				11.5%
				12.2%
				13.1%

出所：総務省統計局 web サイト内「住宅・土地統計調査統計表一覧」
（<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/kekka.htm>）より。

24 以下は、近江八幡市立資料館（2011）、38-42ページによる。

25 近江八幡市資料館（2011）、49-50ページ。

地に町家は437軒あり、空き町家は72軒であった。住民の高齢化が進みこの10年後には3分の1が空き町家になる可能性もあると言われている。²⁶

V 終わりに

従来は、経済成長に伴って開発圧力が強いために、歴史的な建造物や町並みが取り壊されいくことが問題であった。これは、非利用価値や外部不経済が認識されていないために、社会的に最適な開発時期よりも早い段階で、私的な開発時期が到来する形で論じられた。この観点からは、何らかの手段を講じて開発時期を将来に延期すればよいということになる。そのために、整備・充実されてきた歴史的建造物や古い町並みの保存のための制度について、第2節で整理した。

しかし、開発圧力がなくなった地方中小都市の衰退した中心市街地では、歴史的建造物を取り壊される恐れが無くなっていることを、第3節で理論的に分析した。さらに、取り壊される問題が消えた代わりに、残された歴史的建造物が長時間かけて放棄される可能性があることも示した。この放棄問題に対処するために、歴史的建造物を観光資源として保存・活用して歴史観光まちづくりに繋げることは、歴史的建造物の不動産価値を高め、歴史的建造物の放棄と旧来の中心市街地の朽廃を防ぐ効果が期待される。

第4節で見たように、近江八幡市の旧来の中心市街地はまだこのような深刻な事態に陥っていない。それは近江八幡市が歴史資産を活かしたまちづくりに取り組んでおり、重伝建地区として伝統的建築物や歴史的な町並みが保存・活用され、観光地として整備されているからである。また、早い時期から町家情報バンクを設立し、空き町家対策にも取り組んでいる。住んでみたい快適な地域と観光者にとって訪れてみたい地域は対立するものではなく、アメニティの観点からは軌を一にするものである。近江八幡市は、歴史観光まちづくりの視点から、よい成果を挙げていると言える。

本稿では、Anderson (1993) のモデルと Capozza and Helsley (1989) のモデルを別々に用いて分析した。今後の課題として、両者のモデルを統合して、より精密な分析と結論を導き出せるようにする必要がある。

* 本稿は、愛知大学経営総合科学研究所の平成25年度「観光とまちづくり」プロジェクト助成及び科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）基盤研究C（課題番号24611014）による研究成果の一部である。

参考文献

Anderson, John.E. (1993), "Land Development, Externalities, and Pigouvian Taxes," *Journal of Urban Economics*, Vol.33, pp.1- 9.

Capozza, D. R. and R. W. Helsley (1989), "The Fundamentals of Land Prices and Urban

26 『日経流通新聞』2009年12月7日付より。

- Growth," *Journal of Urban Economics*, Vol.26, pp.295-306.
- Capozza, D. R. and R. W. Helsley (1990), "The Stochastic City," *Journal of Urban Economics*, Vol.28, pp.187-203.
- Harvey, J. H. (2000), *Urban Land Economics*, 4th ed., Palgrave.
- Turner, R. K., D. Pearce and I. Bateman (1994), *Environmental Economics: An Elementary Introduction*, Haevester Wheatsheaf. (大沼あゆみ訳『環境経済学入門』東洋経済新報社、2001年)
- ウエスト・パブリッシング (2013)『日本の町並み－重要伝統的建造物群保存地区をすべて収録－』山と溪谷社。
- 近江八幡市 (2013a)『歴史資産を活かしたまちづくり－近江八幡市歴史資産活用検討委員会報告－』(ダウンロード版 <http://www.city.omihachiman.shiga.jp/cmsfiles/contents/0000007/7339/historicalproperty.pdf>)
- 近江八幡市 (2013b)『近江八幡市観光振興計画』(ダウンロード版 <http://www.city.omihachiman.shiga.jp/cmsfiles/contents/0000007/7339/kankouplan.pdf>)
- 近江八幡市立資料館 (2011)『ぶらり散歩 八幡商人と近江八幡の町なみ－近江八幡市八幡伝統的建造物群保存地区－』近江八幡市立資料館。
- 角本伸晃 (2010)『都市と不動産の経済分析』成文堂。
- 角本伸晃 (2011)『観光による地域活性化の経済分析』成文堂。
- 角本伸晃 (2013)「香取市佐原地区の観光まちづくり－東日本大震災後の復旧・復興－」神頭広好他『日本における水辺のまちづくり』(愛知大学経営総合科学研究所叢書 42)、第6章所収。
- 国土交通省 (2009)『平成21年版 国土交通白書』ぎょうせい。
- 国土交通省都市・地域整備局 (2010)『古都保存－古都における歴史的風土を守る－』(パンフレット；ダウンロード版 <http://www.mlit.go.jp/common/000221199.pdf>)。
- 国土交通省・文化庁・農林水産省 (2013)『歴史まちづくり－地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律－』(パンフレット；ダウンロード版 <http://www.mlit.go.jp/common/000995248.pdf>)。
- 国土審議会政策部会長期展望委員会 (2011)『「国土の長期展望」中間とりまとめ』国土交通省 国土計画局 (ダウンロード版 <http://www.mlit.go.jp/common/000135853.pdf>)。
- 塩沢由典・小長谷一之編著 (2009)『まちづくりと創造都市2－地域再生編－』晃洋書房。
- 時政勲 (2001)『環境・資源経済学』中央経済社。
- 文化庁 (2008)『歴史を活かしたまちづくり－伝統的建造物群保存地区制度のご案内－』(パンフレット；ダウンロード版 http://www.bunka.go.jp/bunkazai/pamphlet/pdf/pamphlet_ja_05.pdf)。
- 米山秀隆 (2012)『空き家急増の真実』日本経済新聞出版社。