

⇒ 論 説 ‹

街並み保存の経済分析手法とその適用

— 木曾妻籠宿の40年を事例に —

澤 村 明

キーワード：街並み保存，妻籠，観光

1. はじめに—本論の目的と研究方法

本論の目的は、街並み保存がその地域経済に対して、どのような影響を与えているかについて明らかにすることである。街並みを保存するか破壊して開発するかという議論の際、開発利益の論理と、その街並みの歴史的文化的側面のみによる保存の論理とは、噛み合わなかった。そうではなく、開発側の経済的な論理に対しては、街並みの保存が地域に経済効果をもたらしているかの検証が対案となりうる。一方、1990年代からの世界遺産ブームの今日、街並みを含めた文化遺産を保全・利用することによって、観光客を誘致し、地域経済が浮揚することへの期待も大きい。街並みなどの文化遺産が所在する地域の関係者にとっても、保存が「いくらの儲けになるのか」は大いに関心があるろう。

本論は大きく二つの内容からなる。前半の第2章は、街並みなどの経済分析についてのサーベイである。後半の第3章は、先行研究を受け、それらでは実現していない街並み保存の経済効果を長期的に捉えようという試みであり、妻籠宿の統計データを用いる。妻籠宿は日本の街並み保存運動発祥の地であり、観光化によって潤ったということは当事者たちの証言などで伺えるが、40年間の経済統計を用いることで、経済学的にも確認しようというものである。

2. 街並み保存の経済面についての先行研究

伝統的建造物保存地区などの街並み保存に関する経済面の論考としては、街並みの経済価値を導出しようとするものと、地域経済への影響などの経済効果を検討するものとに分かれる。管見のかぎりでは、後者の経済価値導出を試みる論文のほうが数が多いようである。

こうした研究が行なわれている学問分野として建築・都市計画学以外では、地理学、観光学、文化経済学などで類似の調査研究が見当たる。以下、国内の研究を中心にそれらを見ていく。

2-1. 街並みの経済価値を巡る実証研究

街並みの経済価値についての論考として、旅行費用法 (Travel Cost Method, TCM) や仮想市場評価法 (Contingent Valuation Method, CVM) などによる、経済的・文化的価値測定が発表されている。これらの手法は、自然環境の評価に用いられて定着した手法である¹⁾。

またアメリカの都市経済学分野では、歴史的建造物の修復によって資産価値がどの程度向上したかを、ヘドニック価格法や再販売価格法 (Repeat Sales Method) によって計測しようという調査研究が存在する²⁾。日本国内の研究では宮脇&梶原 [2007] が、ヘドニック価格法によって金沢、倉敷、萩の町並み保存地区の地価を推計している。同論文によれば、町並み保存によって地価が上昇したと見られるのは、対象とした6地区のうち2地区に留まっている。これらの研究の焦点は文化遺産ではなく、不動産価値計測であるため、本論では立ち入らない。

2-1-1. 旅行費用法による研究例

街並みの経済価値評価として TCM を用いた論文は国内では見当たらず、米国での研究例として Poor & Smith [2004] 論文がある。アメリカ・メリーランド州の、イギリス植民地であった17世紀に州都であったセント・メアリー市の歴史的街区への来訪者について TCM で消費者余剰を計測したものである。本論文では、地区人口千人あたりの訪問数が何によって説明されるかの重回帰式を線形・片対数・両対数の3通り算出している。興味深いのは3通りの計算のどれでも、説明変数のうち来訪者の所得の係数が負で10%有意となっていることで、これは文化経済学の定説である、文化的財は上級財とする理解と反する。これについて著者たちは、セント・メアリー市がメリーランド州南部の田園地帯に位置し³⁾、高所得層の居住する都市部から距離があるために彼らは惹き付けられず、相対的に所得の低い層の割合が多くなっているのではないかと解釈している。

旅行費用法の弱点は主として二つ挙げられる。一点は、対象となる街並みの来訪者が、その街並みだけを見に来たのであればともかく、他にも訪問先がある場合には、その旅行費用には街並みの経済価値以外の要素を含むことになる点である。この弱点は技術的に回避可能だが、もう一つの弱点として、実際に来訪した人間によって顕在化した価値のみ計測可能であり、来訪しない者の選好を調べることができないことが指摘される。すなわち、街並みなどの文化遺産に付きものの、自分が使用しなくても子孫のために遺したいというなどの「不使用価値」を計れないのであって、そのため控えめで現実的な価値評価ができるともいえるが、アンケートなどを行なって調べるのであれば不使用価値も計れる CVM のほうが近年流行しているといつてよい。

2-1-2. 仮想市場評価法による研究例と批判

CVM を街並みに応用した例は国内でも近年、登場している。まず、世界遺産になった富山県五箇山の合掌造り集落の経済的価値について来訪者へのアンケートから CVM で推計を行

なった垣内らによる一連の論文がある（垣内&吉田 [2002], 垣内&西村 [2004], 垣内 [2005]）。それらによれば、五箇山の合掌造りの保存に対する支払い意思額（Willingness to pay, WTP）は全国集計で、平均値で1291億円弱、中央値で235億円強となっている。また高山市の文化的景観について CVM 調査を行なった岩本他 [2006] では、高山の景観保存による便益は来訪者で約318億円、全国集計で約698億円と算定している。

CVM を用いた文化遺産の経済価値測定はこれら垣内の一連の考察で定型化しているといっ
てよい。ただ経済学的見地から批判すると、問題点もなくはない。たとえば、垣内 [2005] に
引用されている、環境の改善による無差別曲線のシフトを示す図はややいびつであるし、CVM
のランダム効用モデルに用いる分布としてプロビットではなくロジットを用いる根拠として、
公刊されていないシンクタンクの報告書に依拠するなどは⁴⁾、いささか説得力に欠ける点とい
えよう。しかし、こうした瑕疵はあるとしても、日本において文化遺産の経済価値評価の道を
拓いたことは評価されるべきである。

海外では、街並みも含めた文化遺産についての CVM を手法として概括した Frey [1997]
がある。CVM そのものについては40カ国以上で約1,700の研究があるという1994年の報告が紹
介されている。

このように世界的に広く使われているが、CVM は批判の多い手法である。政治的に大きく
取り上げられたのが、1989年3月にアラスカで起きたエクソンのタンカー汚染事件による環境
被害額の算出であり、その CVM によって算出された被害額が正当であるかどうかを巡りアメ
リカでは訴訟にもなっている⁵⁾。アメリカ商務省国家海洋大気管理局（NOAA）が1992年に
Arrowと Solow を招いてパネルで議論し経済分析手法として有効であるという結論を出し、
NOAA によるガイドラインが作られるなどして定着したが、経済学的には、まだ課題が残され
ている。

まず、支払い意思額（WTP）を尋ねるか受け取り補償額（Willingness to accept compensation,
WTA）を尋ねるか、あるいは税金、寄附、負担金などのどれで尋ねるのかで結果が異なる。た
とえば WTP と WTA とでは、Horowitz & McConnell [2002] では大きくて8倍の差がある。

上述の Frey によれば、文化遺産に関して CVM 手法の課題として4点、1）保全に関しオー
ル・オア・ナッシングでしか尋ねられず、部分保存については尋ねられない、2）潜在的に供
給が効率的と仮定しているが実際はそうではない、3）回答者の立場によって異なる（WTP/
WTA の乖離と同種）4）包含効果⁶⁾の存在、を挙げている。

また Frey は CVM の問題点として、その結果が文化遺産を巡る政治的な判断になかなか結
びつかないことを挙げている。実際のところ、内外でさまざまな CVM 調査によって、自然遺
産、文化遺産の保護等に人々が払っても良いと表明した金額が明らかにされているものの、そ
うした調査に基づいて実際に基金募集を開始したり、課税したという事例はほとんど聞かない。
Frey によれば、むしろスイスのように、そうした問題について国家レベルから地方レベルまで
住民投票に委ねるようなケースもある（投票方式もさまざまな問題を抱えることも指摘してい

る)。

このようにいろいろと批判があり手法として固まっていない部分もあるが、文化・芸術に特有の不使用価値を計れるというメリットは大きい。また CVM に変わる手法として、近年は一対評価法 (Method of Paired Comparison) も用いられる⁷⁾。

2-2. 街並みの経済効果を巡る実証研究

街並み保存が地域に与えた経済効果について論じたものとしては、街並みにおける観光消費の実証を試みた、澤村 [2003, 2009] と垣内&林 [2005] がある。澤村 [2003, 2009] は新潟県村上市で街並みを利用した雛人形展示による観光消費をアンケート調査から実証しており、新潟県内での直接支出は5億7,100万円弱、産業連関表を用いた生産誘発額、すなわちいわゆる「経済波及効果」は2億1,100万円ほどであったと推察している。

垣内&林 [2005] は長浜市の(株)黒壁の経営データと来訪者へのアンケート調査をもとに産業連関表を用いて経済波及効果を算出したものである。売上等による直接生産額が15億円強であるのに対し、生産誘発額は19億円強、さらに雇用者所得増による誘発額が4億円弱としている。

海外での同種の学術論文は見当たらないが、アメリカでは歴史的建造物の修復による地域経済へのインパクトについて、National Trust for Historic Preservation が公表するレポートなど、調査レポートが多数存在する⁸⁾。これらは基本的には、歴史的建造物の修復に対する直接支出金額から産業連関分析によって地域経済への影響を導出している⁹⁾。たとえば Listokin & Lahr [2000] は、ニュージャージー州とテキサス州の歴史的建造物保存による経済効果を紹介している。それによればテキサス州では、1996年から1997年に支出された歴史的建造物修復工事額1億7,300万ドルによって、遺産観光で14億3,400万ドルの支出が行なわれ、博物館収入が3,900万ドル増となったほか、州総生産として13億ドルの乗数効果があり、さらに州全体で4万人の雇用に貢献した、とされている。

2-3. 先行研究についての小括

本章で紹介したように、街並みの経済性を実証しようとする既往の研究については、街並みの経済価値を導出しようとするものと、地域経済への影響などの経済効果を検討するものとに分かれる。管見のかぎりでは、経済価値導出を試みる論文のほうが数が多く、そのほとんどは CVM によるものである。一方の経済効果の実証は、来訪者の消費行動から産業連関表分析を行なったものが2, 3存在する。しかしながら、アンケート調査などに依拠するために、そのアンケート時点およびその年度の経済統計からの推測であり、年度を超えて中長期的な経済効果を計測している事例はなさそうである。

街並みの経済価値と経済効果を算出することは、そのストックとフローを計算することともいえ、その性格が異なり、補い合う関係といえる¹⁰⁾。街並みなどの文化遺産は使用価値以外に

不使用価値も重要であるため、一般の不動産と異なり、フローを耐用年数分積み上げるような計算でストック価値を算定することはできないといえるだろう。すなわち、顕在化している経済効果だけでは不使用価値のような潜在的な価値は推測できない。その点、潜在的な価値を、地域外の居住者に問うことで計測が可能である CVM などは、妥当な手法であるのかについて議論の余地はあるにせよ、文化遺産などの価値測定をある程度、可能にしてくれる。

3. 街並み保存の長期的な経済効果－妻籠宿を事例に

第2章で概括したように、街並み保存が地域経済にどのような影響を与えたかについて、イベントなどから単年度レベルでの測定は多少の研究蓄積が見られる。しかしながら、街並み保存は10年単位で実現されていく長期的な営みであり、また保存の成功から観光地化による経済効果発現までにタイムラグが生じることもありうる。さらに社会情勢の動向により、一時的に来訪者が増えても、やがて減ることもあろう。したがって、街並み保存が地域経済にどのように影響を与えるかは、長期的に把握する必要がある。

本章では、街並み保存と地域経済の関係を長期的に把握するために、長野県南木曾町の妻籠宿を事例として、その40年の動向を観光統計などから推測する。妻籠宿を対象とする理由は、日本の街並み保存発祥の地であり40年に及ぶ各種データが利用できること、後述するように当初から観光化を視野に入れていたことからその目的の実現度を検証できること、である。

もとより妻籠宿については、その建築的価値や保存運動について、キーパーソンである小林俊彦をはじめとする当事者の証言や、さまざまな研究がなされている。本論はそれらとは視座が異なるために、ほとんど触れない。

3-1. 妻籠宿の保存と観光地志向について

本論では妻籠宿の街並み保存の経緯などについては、広く知られていることでもあり、触れない。しかし、街並み保存の結果、観光地となったのではなく、当初から観光地となることを想定していたことについて、当事者の証言などから整理しておく¹⁾。

戦後、一寒村であった妻籠宿では、昭和30年頃から隣の馬籠宿に島崎藤村ブームが起こり、観光客で地域が潤ったという情報もたらされていた。一方、馬籠が観光化するにつれ、妻籠を訪れる人から「馬籠は俗化した」「妻籠はこのまま残して欲しい」という感想を聞きながらも、馬籠の観光ブームは羨望的であり、馬籠の観光客を妻籠へ引っ張ってくる方策を話し合っていたという。

1961（昭和36）年に市町村合併で現在の南木曾町と南木曾町観光協会が発足する。1965（昭和40）年には観光予備調査が行なわれ、また妻籠地区で13名によって資料保存会が発足した（後の妻籠を愛する会の母体）。翌1966（昭和41）年に国鉄などによる観光調査が入り、林家住宅などが南木曾町文化財に指定される。1967（昭和42）年には太田博太郎が視察し、これが後

の重要伝統的建造物保存地区の制度化と、妻籠宿が最初の指定地区となることにつながる¹²⁾。同じ時期、妻籠の保存計画などが新聞記事に載るようになり、翌1968（昭和43）年に「妻籠を愛する会」が設立され、長野県と南木曾町による保存工事が本格化する。同年には年間2万2,000人であった観光客は、翌1969（昭和44）年には5万1,000人、1970年（昭和45）年14万6,000人と倍増のペースを見せ、1971（昭和46年）頃にはディスカバージャパンの一環として、女性誌などにも取り上げられ、1972（昭和47）年以降は年間50～60万人が訪れる大観光地となった。

妻籠を愛する会が設立された当時、旅館は3軒であったのが、3年ほどで旅館と土産屋を合わせて50数軒になったという。が、「住民の大部分は観光客の増加は一時的なブームだというふうに見ており、『ブームが去れば妻籠は昔の妻籠、金儲けは今のうち』という風潮が流れ」て、「保存の理と観光の利」が対立し始めた（小林 [1998a]）。土地が買われるという事件も起き、1971年に住民憲章が制定される。小林 [1998b] によれば、下記であるという。

……利の組織（営業者のみで観光協会）と理の組織（資料保存会→妻籠を愛する会・非営業者に強い発言力をもたせた）に分けて考えて実行した。この二つの組織をうまく運用することによって、ともすれば商業主義や金もうけ一辺倒になりがちな営業者個々の暴走に歯止めをかけ、また住民運動をすすめるために（理の組織ではない）必要な資金調達を利の組織に負担させるなど、おのおのの組織の利害得失のバランスをはかりつつ、うまくことが運ぶように心がけてきた。

ここに明言されているように、観光化とともに、その弊害についても予想した地域経営を設計していたことがわかる。以下、その観光化による経済効果について検証してみたい。

3-2. 妻籠宿の観光動向－馬籠と対比しながら

長野県の観光関係統計データとしては、1967（昭和42）年度以降のものが利用できる（長野県の観光統計が昭和40年度から記録されているが、妻籠宿が観光地として掲載されるのは昭和42年度以降である）。妻籠の観光化は馬籠に触発されたという経緯、また旧中山道の宿場町として「妻籠・馬籠」と並び称されることから、隣の馬籠と対比しながら、見ていく¹³⁾。

一般に観光地の来訪者数は、有料で人数を数えられる閉じた施設以外では、概数であって正確でないことが多い。妻籠宿の場合は、駐車場を有料とし、普通車、バスなど料金種別に応じて1台あたり平均的な乗車人数を想定、積み上げているので¹⁴⁾、ほぼ正確な数値で、馬籠や南木曾から旧中山道を徒歩で訪れる人数分、過小集計の可能性はある。

まず来訪者数としては、1985（昭和60）年度まではほぼ同じ程度の来訪者数であったが、1986（昭和61）年度以降は、馬籠来訪者が漸減気味であるのに対し、妻籠来訪者は1993（平成5）年度に98万2,000人というピークを挟んで安定的に推移し、常に馬籠来訪者を上回る状態を見せている（図1）。

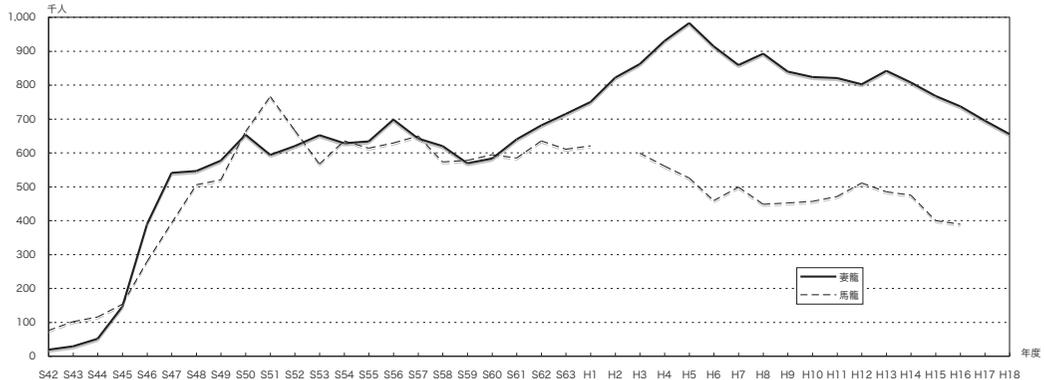


図1 妻籠・馬籠の観光客数推移（筆者作成。データなどは注13参照）

一方、観光消費額で見ると¹⁵⁾、やや結果が異なる。統計の取られ出した1969（昭和44）年度以降、1985（昭和60）年度までは馬籠のほうが観光消費額が大きく、年度によっては妻籠の2倍の観光消費額となっている（図2）。ただしこの結果は疑わしい。長野県の観光統計で見ると、県内にはスキーやリゾートなどの宿泊型観光地が多いため、馬籠や妻籠での観光客一人当たり消費額は、宿泊者よりも日帰りが多いこともあり、県全体の平均金額より小さい。ところが、馬籠に関しては、1985（昭和60）年度以前の一人当たり消費金額が妻籠の2倍近い金額で推移している。馬籠と妻籠に観光消費対象に大きな差はないし、宿泊率は1975（昭和50）年度まで妻籠のほうが高く以後は同じ水準であり、おそらくデータの取りかたが異なっていたのであろう。したがって、1985（昭和60）年度以前の馬籠の観光消費額については、図1の来訪者数に見るように妻籠と凸凹しながら同程度の金額で推移したと見るべきである。

3-3. 投資対効果の略出

街並みに限らず、文化遺産は維持整備が必要であり、往々にして巨額の補修修復の費用が用いられる。ここでは、妻籠宿にもたらされた観光消費に対して、その観光客の目的である「街並み」などに支払われた公的資金を取り上げる。いわば、公共事業の費用便益分析に似た手法によって、「街並み保存はペイしたか」を検討することになる。

なお、本論では公的支出のみ取り上げるが、妻籠では財団法人妻籠を愛する会が経営する駐車場収入などを、地域の町家修復や景観形成のための工事費に充てている¹⁶⁾。

妻籠の街並み整備は1967（昭和42）年度以降、南木曾町、長野県、国の3者から対象事業に応じて支出されている。2006（平成18）年度までの40年間で、累積金額は29億円近い。その年度別推移と対応する観光消費額をグラフ化したのが図3である。ほとんどの年度で観光消費額のほうが大きく、累積で287億円を上回る。1992～94（平成4～6）年の3年度間に突出しているのは、本陣と歴史資料館の建設費を起債しているためである¹⁷⁾。

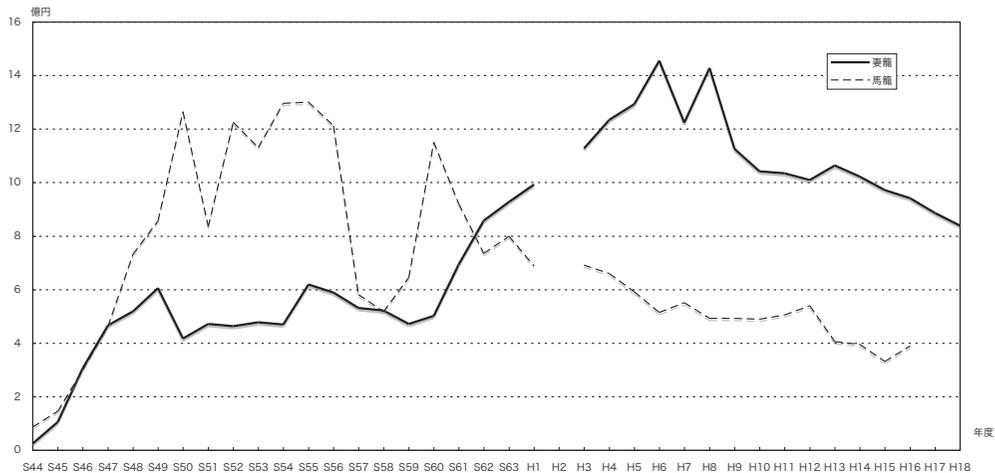


図2 妻籠・馬籠の観光収入額推移（筆者作成。データなどは注13参照）

一般に、こうした公共事業のように費用と便益との対比を分析する場合、費用が先行して支出され、便益は後年から実現する。そのタイムラグが大きい、あるいは長期間に及ぶ場合は、ある年度の価格に割引いて比較する必要がある。ところが妻籠の場合、図3に示すとおり一貫して便益が費用を大きく上回っている。1967（昭和42）年度から2006（平成18）年度までの妻籠の公共支出と観光消費額の累積金額を、2006（平成18）年度価格に換算すると¹⁸⁾、公共支出が63億円弱、一方の観光消費額は620億円弱である¹⁹⁾。

妻籠宿の公共支出と観光消費額を比較すると、観光消費額のデータが得られる1969（昭和44）年度以降、常に観光消費額が上回り、公共事業費に対する比率は突出した年度を除いて2から40までの幅となっている。平均で10近い数値であり、時系列的な変化には統計的に有意な傾向は見られないが、21世紀になってからはほぼ30以上の高い値で安定している。おそらく整備事業が終息し、観光地として世界的にも紹介されるほどの地位を固めたからであろう²⁰⁾。

なお、2-2で紹介したような先行研究や、地域経済についての調査では、その地域の産業連関表を用いて、小売業、飲食業といった部門別に、1単位の消費増が巡り巡ってどのぐらいの生産額を誘発したかという、いわゆる「波及効果」を計算している。今回の長野県の観光統計では、こうした部門別のデータ存在しないため、波及効果は算出していない。

3-4. 小括

本章では、日本の街並み保存発祥の地である妻籠宿について、その40年間の観光消費額の推移から、観光地としては経済的に成功を収めていることを示した。当事者の証言などで、観光地として収益が上がっていることは断片的に語られていたが、一時的なものではなく、長期にわたり持続的に地域経済に資し続けていることが明らかであろう。

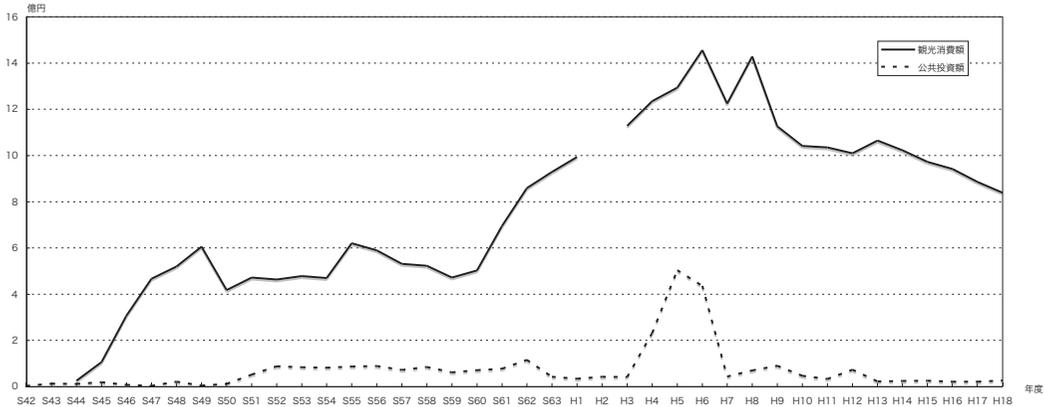


図3 妻籠の観光収入額と整備関係公共事業費の推移（筆者作成。データなどは注13参照）

4. おわりに—本論の意義と残された課題

本論では前半で、街並み保存について経済面ではどのように研究の蓄積があるかを紹介し、後半では妻籠宿を事例に、どのような実証が可能であるかを例示した。

街並みを保存するか破壊して開発するかという議論の際、街並み保存による経済的な効果は実証可能であり、また、その効果が長期的に続くことを示した。

一方、世界遺産ブームの今日、妻籠のように長期的に持続可能な観光地として維持できていることには、改めて学ぶべき点があろう。おそらくそれは、当事者たちが「利と理」と語るように、経済性と文化性とを両立させることを念頭に置いたことが大きいであろう。

小笠原 [2004] によれば、1983 (昭和58) 年、旧称・財団法人妻籠宿保存財団、後の財団法人妻籠を愛する会の設立時には、集落保存によって直接恩恵をこうむる観光業者が3,500万円を3カ年計画で寄付することを決め、一般住民もこれに呼応して500万円、それに南木曾町から1,000万円が出され、合計5,000万円の発足基金ができたという。このように、利を得る者と、そうではない一般住民の理とのバランスを取った地域運営に拠るのではないかと推測できる。

本論は街並み保存について、観光地化による経済性のみを取り上げているが、当然ながら、その街並みに住む人々が、保存することによって満足しているかといった意識も重要である。本論で対象とした妻籠地区での街並み保存についての住民意識調査としては、妻籠と奈良井とを調査した、高井他 [1993] がある。高井らによれば、街並み保存に対する賛否は、1975年の伝建地区選定当初は66.4%だったのが、1993年では78.2%と増えている。高井らのまとめでは、街並み保存賛成派は高齢者に多く、女性に少ない、となっている。ただし、妻籠と奈良井を一体で扱っており、その内訳は不明であるし、またアンケートの回収状況も書かれていない²¹⁾。

また、本論では観光統計などの行政による経済統計に依拠して検討しており、統計の性質上、

やや信頼性に欠ける面がある。したがって、本論で示そうとした、街並み保存と地域経済との関係について、より精緻に分析する必要がある。そのためには、来訪者へのアンケート調査など、より精密な一次データを収集しなければならない。また、居住者に対しても街並み保存についての意識を確認することで、街並み保存が地域社会にもたらすインパクトを総合的に捉えることが、今後の課題である。そうしたインパクトについての証言として、最後に石川 [1983] を引用しておく。

町並み保存の利益は、観光地化し有名になることによって生まれる利益だという説もある。だが、町並み保存の最大の利益は、経済以外にあると思う。例は枚挙にいとまがないが、一つあげると一。廃村一步前から全国的なふるさと観光地により返った長野県妻籠での話。昔、東京に働きに出ていた妻籠出身の青年たちは、仲間に故郷を聞かれると、「名古屋の近く」とか「中津川のそば」とか答えた。滅びゆく山村の名が恥ずかしくていえなかったからだ。ところが現在、同じ質問を受けると、胸をはって「妻籠だ!」。それを聞いた仲間は必ず言うそうだ。「いい故郷をもってうらやましいね」と。

謝辞

本論の作成に際し、財団法人妻籠を愛する会、長野県南木曾町から資料の提供などを受けた。また、本研究は、財団法人トステム建材建材産業振興財団より助成金を受けている。ここに記して、謝意を表したい。

注

- 1) 自然環境の経済評価における、CVM や TCM など各種評価法の概要と課題については、大野 [1998] が主要な評価法を網羅していて有用である。日本国内で CVM を自然環境の評価に用いた早い例としては、栗山 [1998] がある。
- 2) たとえば、ボストンの19世紀建造の長屋住宅について、歴史的要素が市場価値に反映するかをヘドニック価格法で調べた研究として、Moorhouse & Smith [1994]。
- 3) セント・メリー市は首都ワシントンの南南東100kmほどの半島上に位置している。
- 4) ロジットを用いるべきとする論文として参照、Cameron [1998]。
- 5) 訴訟の経緯は参照、竹内 [1996]。
- 6) embedding effect。訳語は竹内憲司による。包含効果とは、たとえば、渡り鳥の保護についてCVMを用いた場合、保護すべき鳥の個体数が2千羽であっても2万羽であっても20万羽であっても人々の価値評価に統計的に認識できるほどの差がでてこないことをいう。この例でいえば、WTAが保護対象となる鳥の個体数に比例しないことが実証的に証明されている。
- 7) Greffe & Pflieger [2005], pp. 53-54。私的財と公共財を組み合わせて一対評価法を用いた研究事例として、Peterson & Brown [1998] が紹介されている。
- 8) それら報告事例などを収集展望した手法論として、Nijkamp [1991] がある。また National Trust for Historic Preservation が行っている歴史的建造物修復プロジェクトについては、参照、梅津&

西村 [1999, 2000]。

- 9) その他、アメリカにおける歴史的建造物保存の経済的考察については、Mason [2005] にまとめられている。同書によれば、個々の歴史的建造物保存プロジェクトの経済性、歴史的建造物の保存による不動産価値への影響、地域経済への影響といった報告がそれぞれ幾つか紹介されており、多くは CVM ないし選好表明による測定方法を用いているとしている。
- 10) ただし街並みなどの文化遺産の場合、他の経済的な資本のように、ストックとフローの間に因果関係があるとは言い切れない。
- 11) 太田の視察は、脇本陣の調査と依頼されながら実は街並み保存についての話だったという、悪く言えば「騙し討ち」のようなものであった、というエピソードは、太田自身も小林俊彦も明らかにしていることである。筆者が太田から私的に聞いた話では、当時、単体の建造物を保存する制度はあっても、群で保存する制度がないために、戸惑ったのだという。なお、吉兼 [2000] では「大田は小林の強い要請に渋々調査に同意する」と表現されているが、書いた吉兼自身は「意図は小林さんの熱意を強調する意味で使った言葉だった」由である (2008年2月19日付メール)。
- 12) 参照、小林 [1987, 1998a, 1998b, 2007], 小寺 [1989, 1998], 小笠原 [2004]。
- 13) 以下、観光統計関係のデータは特記ないかぎり、長野県商工部観光課編「観光地利用者統計調査結果」各年度版による (昭和40~44年は「観光地利用者統計表」。平成15年以降は部署名変更)。ただし平成2年度についてはデータが欠損している。一部、(財)妻籠を愛する会と南木曾町から提供を受けた資料によって補完した。なお馬籠の属する長野県山口村は2005 (平成17) 年2月に岐阜県中津川市と越境合併したため、行政区分の変更に伴い調査方法等が変わっている可能性があり、2004 (平成16) 年度のデータまでとした。
- 14) 藤原義則・妻籠を愛する会常務理事からの教示。2008年2月1日。
- 15) 観光消費額については統一的な定義はないが、本論で用いた長野県統計の定義では「観光客の観光行動に伴う経費で、当該観光地内で支出した宿泊費、交通費、飲食娯楽費、土産その他買物費、観覧料又はこれに類するもの、その他。ただし、交通費のうちバス代等については、最寄りの駅から当該観光地までの往復料金」。
- 16) 「新潟県まちなみネットワーク総会 in 佐渡」における西村幸夫の発言。2009年8月23日、於：佐渡市マリンプラザ小木。
- 17) 本来は、その償還年数に予定利率を乗じて配分したほうが現実の公共支出金額に沿う。さらに地方交付税などによって充当される分を差し引く必要があるが、それらが不明であるため図3では起債金額を当該年度に計上した。いずれにしても費用便益分析的な結果は変わらない。
- 18) 割引率として各年度頭の長期プライムレートを用いた。
- 19) こうした分析で関心を持たれるのは、地域全体での収益ではなく、税収額であることも少なくない。すなわち、公共支出を税収でリカバーできたか、という視点である。その地域の税収の変化のうち、どのぐらいが観光地化に伴うものであるかを区分するのは困難であり、経済統計上は、産業連関表の税収係数を用いることが多い。まず当該年度の産業連関表があり、その産業連関表に税収係数が含まれていれば算出できるが、今回は算出できなかった。理由は次の3点である。1) 利用できる観光統計からは飲食業、小売業といった業種別のデータが得られず、産業連関表で算出できない、2) 長野県の産業連関表は1980 (昭和55) 年から5年おきに作成されていて、それを用いて1969 (昭和44) 年まで遡った推測をするのは妥当でない、3) そもそも税収係数は算出されていない。
- 20) 参照、Schutz [2003], pp.431-438。日本では、「古都京都」「中仙道を歩く、俵屋に泊まる」「奈良公園」「札幌雪祭り」「富士山に登り精神が生き返る」「パークハイアット東京」「築地魚市場」「吉野山

の花見」の八つが紹介されている。「中仙道を歩く……」では具体的な地名として唯一、妻籠が挙げられているが、京都の俵屋と一体の紹介は地理的な誤解を招こう。

21) 回答率なども判らないので、サンプルとしては疑問がのこる。その他、近年における街並み保存に対する住民意識調査と意識調査としては、大島〔2005〕による奈良井の調査がある。奈良井の伝建地区保存について、1977年と2000年の調査を比較したもので、77年では68.5%が賛成だったのが、2000年では積極的賛成が26.3%、消極的賛成が33.6%、どちらともいえないが35%、反対派5.1%という結果である。観光効果はあまり評価されておらず、観光客相手の店舗経営者でも、街並み保存の評価として「経済的效果」を挙げたのは半数程度とのことである。

参考文献

- 石川忠臣〔1983〕「保存勘定」藤森照信監修『キーワード50 保存再生につよくなる用語（建築知識別冊ハンディ版第5号）』pp.90-91。
- 岩本博幸他〔2006〕「CVM を用いた伝統的建造物群保存地区の文化的景観の経済評価－高山市における事例研究－」『都市計画論文集』No.41-2, pp.18-24。
- 梅津章子&西村幸夫〔1999〕「米国における歴史的環境保全の経済的側面について：メインストリート・プログラム（その1）」『日本建築学会計画系論文集』第520号, pp.279-285。
- 梅津章子&西村幸夫〔2000〕「米国における歴史的環境保全とその社会的経済的価値についての研究：メインストリート・プログラム（その2）」『日本建築学会計画系論文集』第537号, pp.227-233。
- 大島規江〔2005〕「伝統的建造物群保存地区における町並み保存に対する住民意識－長野県栢川村奈良井を事例として－」『日本建築学会計画系論文集』第590号, pp.81-85。
- 大野栄治編著〔1998〕『環境経済評価の実務』勁草書房, 2000。
- 小笠原宏〔2004〕「妻籠宿野町並み保存と観光」『建築とまちづくり』新建築家技術者集団, No. 328, pp.6-9。
- 垣内恵美子&吉田謙太郎〔2002〕「CVM による『文化資本』の便益評価の試み－世界遺産富山県五箇山合掌造り集落の事例研究を通じて－」『文化経済学』第3巻第2号, pp.63-74。
- 垣内恵美子&西村幸夫〔2004〕「CVM を用いた文化資本の定量的評価の試み－世界遺産富山県五箇山合掌造り集落の事例－」『都市計画論文集』No.39-2, pp.15-24。
- 垣内恵美子〔2005〕『文化的景観を評価する 世界遺産富山県五箇山合掌造り集落の事例』水曜社。
- 垣内恵美子&林岳〔2005〕「滋賀県長浜市黒壁スクエアにおける観光消費の経済波及効果と政策的インプリケーション」『都市計画論文集』No.40-1, pp.30-39。
- 栗山浩一〔1998〕『環境の価値と評価手法』北海道大学出版会。
- 小寺武久〔1989〕『妻籠宿』中央公論美術出版。
- 小寺武久編著〔1998〕『妻籠宿II 保存事業の記録（昭和57年度～平成9年度）』南木曾町。
- 小林俊彦〔1987〕「妻籠宿・伝統的な町並み環境保全と私」『普請研究』普請帳研究会, 第22号, pp.78-94。
- 小林俊彦〔1998〕「妻籠宿保存事業30年の回想と提言」, 小寺武久編著『妻籠宿II 保存事業の記録（昭和57年度～平成9年度）』南木曾町, pp.140-144。
- 小林俊彦〔1998〕「妻籠が保存すべきもの」, 長野県南木曾町&財団法人妻籠を愛する会編『妻籠宿保存のあゆみ』長野県南木曾町&財団法人妻籠を愛する会, pp.4-8。
- 小林俊彦〔2007〕「妻籠－『売らない』『貸さない』『こわさない』のむらづくり」, 西村幸夫&埴正浩編著『証言・町並み保存』学芸出版社, pp.99-120。

- 澤村明 [2003]「雛人形でまちおこし－新潟県村上市の住民運動－」『文化経済学』3巻3号, pp.99－106。
- 澤村明 [2009]「雛人形と町屋で地域活性化－新潟県村上市の市民活動－」, 長谷川雪子編『行政と市民の経済分析－新潟のマクロ・CVM・NPO・まちおこし－』新潟日報事業社, pp.37－79。
- 高井陽太他 [1993]「町並み保存に対する住民の意識に関する研究－妻籠宿・奈良井宿における事例－」『日本建築学会大会学術講演梗概集 (F)』, pp.191－912。
- 竹内憲司 [1996]「CVMは使えるか？」『公共選択の研究』第27号, pp.55－66。
- 宮脇勝&梶原千尋 [2007]「景観規制が地価に及ぼす影響に関する研究－金沢市, 倉敷市, 萩市の伝統的建造物群保存地区周辺のヘドニック・アプローチによる地価関数の推計－」『都市計画論文集』No. 42-3, pp.115－120。
- 吉兼秀夫 [2000]「妻籠の町並み保存」, 鳥越皓之編『環境ボランティア・NPOの社会学』新曜社, pp.99－104。
- Cameron, T. A. [1998] "A New Paradigm for Valuing Non-market Goods Using Referendum Data: Maximum Likelihood Estimation by Censored Logistic Regression, [2005] " *Journal of Environmental Economics and Management*, Vol.15, pp.355－379.
- Frey, B. S. [1997] "The Evaluation of Cultural Heritage: Some Critical Issues," Hutter, M. & Rizzo, I. ed. *Economic Perspectives on Cultural Heritage*, Macmillan Press Ltd., pp.31－49.
- Grefe, X., & Pflieger, S. [2005] *Culture and Local Development*, OECD Publishing.
- Horowitz, J. K. & McConnell, K. E. [2002] "A Review of WTA/WTP Studies," *Journal of Environmental Economics and Management* 44, pp.420－447.
- Listokin, D., & Lahr, M. L. [2000] "Economic Impacts of Preservation in New Jersey and Texas," *forum journal - The Journal of the National Trust for Historic Preservation*, Vol.14 No.3, pp.57－64.
- Mason, R. [2005] *Economics and Historic Preservation: A Guide and Review of the Literature* (A Discussion Paper Prepared for the The Brookings Institution Metropolitan Policy Program), The Brookings Institution.
- Moorhouse, J. C., & Smith, M. S. [1994] "The Market for Residential Architecture: 19th Century Row Houses in Boston's South End," *Journal of Urban Economics*, Vol. 35, pp.267－277.
- Nijkamp, P. [1991] "Evaluation Measurement in Conservation Planning," *Journal of Cultural Economics*, Vol.15, No.1, pp.1－27.
- Peterson, G., & Brown, T. [1998] "Economic Valuation by the Method of Paired Comparison, with Emphasis on Evaluation of the Transitivity Axiom," *Land Economics*, Vol.74 No.2, pp.240－261.
- Poor, P. J., & Smith, J. M. [2004] "Travel Cost Analysis of a Cultural Heritage Site: The Case of Historic St. Mary's City of Maryland," *Journal of Cultural Economics*, Vol.28, pp.217－229.
- Schutz, P. [2003] *1,000 Places to See Before You Die*, Workman Publishing (白鳥三紀子訳 [2007]『死ぬまでに一度は行きたい世界の1000ヵ所 アジア・アフリカ編』イースト・プレス).

THE ECONOMICAL RESEARCH METHODS OF THE TOWNSCAPE – PRESERVATION,
AND ITS APPLY

Case of the 40 years of Tsumago, Kiso, Japan

Akira SAWAMURA

Abstract:

Purpose of this paper is to clear the research methods for the economical aspect of the townscape preservation, to contribute for the discussion whether scrap – and – build or reserve the cultural heritage including the townscapes. There are two parts in this paper. First part is the short survey about the methods to measure the economical aspects of the townscape, such as Travel Cost Method, Contingent Valuation Method. Second part is to apply the economical measurement in the Tsumago, Kiso, Japan. With Tsumago, I show the long term analysis for 40 years, against the earlier studies of short term analysis. Conclusion is the demonstration of the economical success of Tsumago preservation.

Keywords : Townscape Preservation, Tsumago, Tourism