

## 第15章

### 重要伝統的建造物群保存地区が都市再生に与える影響

#### —保存地区2事例の人流・地価データに基づく実証分析—

田中 青空

#### 要約

重要伝統的建造物群保存地区制度は、城下町や宿場町、門前町などの歴史的集落や町並みを保存することを目的に創設されたもので、伝統的建造物の保全や地域活性化に一定の効果をもたらしている一方、過疎化や人口減少、高齢化といった現代的な地域課題との両立が求められている。しかし、既存研究においては保存地区制度が地域に与える影響を統計データによって実証的に検討したものは少なく、保存地区への選定が具体的にどのような効果をもたらすかについては不明な点が多い。そこで本稿では、2019年12月に保存地区として指定された兵庫県たつの市・龍野地区と鹿児島県南さつま市・加世田麓地区を対象とし、流動人口および定点地価データに基づくパネルデータを構築した上で、差分の差分法に基づくイベントスタディモデルおよび一般化合成コントロール法を用いて、保存地区選定の影響を検証した。分析の結果、保存地区への選定が短期的には流動人口の増加に寄与する一方で、長期的にはその効果が持続しないことが明らかとなった。また、保存地区への選定は地価に影響を及ぼさないことが明らかとなった。これらの結果から、自治体や地域団体といった官民が連携し、保存地区の価値を継続的に発信する体制を整備することが、長期的な地域活性化や観光地化の推進に不可欠であることが示唆される。

#### 1. はじめに

日本では、特に地方部において過疎化や人口減少が顕著に進んでいる。2023年現在、過疎地域が含まれる市町村数は全国の全自治体数の約半数を占め、それらの面積は国土の約6割を占めている<sup>1</sup>。また、総人口に対する過疎地域の人口割合は、1960年に24.3%だった一方、2020年には9.3%まで減少し<sup>2</sup>、人口減少が深刻なものとなっている。

こうした状況に加え、高度経済成長期からの急速な都市開発により、文化財や歴史的な景

<sup>1</sup> [https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000944362.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000944362.pdf) (2024年10月29日)。

<sup>2</sup> [https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000944362.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000944362.pdf) (2024年10月29日)。

観ないし街並みが消失することに対する危機感が高まっている<sup>3</sup>。そこで、政府は 1975 年に改正された文化財保護法の中で「伝統的建造物群保存地区制度」を発足させた。この制度は、城下町や宿場町、門前町といった歴史的な集落や街並みの保存を目的としたもので、各市町村が伝統的建造物群保存地区に指定した地域に対し、保存条例に基づき保存活用計画を定めることが制度化された。さらに、伝統的建造物群保存地区の中でも特に保存価値の高い地区<sup>4</sup>に対しては、文部科学大臣が「重要伝統的建造物群保存地区」に選定する。これに選定された地区では、市町村の保存に向けた取り組みに対して、文化庁や教育委員会が指導・助言を行うほか、修理事業や防災設備の設置事業、案内板の設置事業など一連の利活用事業において、政府から税制優遇措置を受けることができる<sup>5</sup>。2024 年現在、重要伝統的建造物群保存地区に 106 市町村 129 地区が選定されており、約 4,000ha の合計面積の中に 30,000 件ほどの伝統的建造物が保存されている<sup>6</sup>。

重要伝統的建造物群保存地区に選定された地域では、税制優遇といった財政補助によって、伝統的建造物の保存に一定の効果があると指摘されている（呂 2015）。また、宇於崎・泉山（2023）が主張するように、自治体は地区の知名度向上や、地域の活性化など制度の副次的な効果も意識しながら申請を行っている。しかし、人口減少や空き家の増加などにより地域の衰退が進む中、歴史的建造物の保存と観光・地域振興の連携の難しさが浮き彫りになっているともされる（長峯・呂 2014; 呂 2015）。

一方、これらの研究は、制度の効果に注目するか課題に注目するかにかかわらず、個別事例に関するアンケート調査に基づくものが多く、人口動態や経済指標を用いて、その効果を客観的指標から実証的に分析した研究は見られない。そこで本稿では、重要伝統的建造物群保存地区の選定が流動人口<sup>7</sup>および地価に与える影響を明らかにする。具体的には、2019 年 12 月に保存地区に選定された兵庫県たつの市龍野地区の 1km メッシュ別人流オープンデータおよび、同地区及び同地区と同日に保存地区に選定された鹿児島県南さつま市加世田麓地区の定点地価データを用いて、パネルデータを構築した。そして、それに対し、差分の差分法的一种であるイベントスタディモデルと一般化合成コントロール法を推定して、重要伝統的建造物群保存地区への選定が流動人口及び地価に与える影響を明らかにする。本

---

<sup>3</sup> [https://www.city.kaga.ishikawa.jp/ed/bunka\\_shinko/denken/12414.html](https://www.city.kaga.ishikawa.jp/ed/bunka_shinko/denken/12414.html) (2024 年 10 月 29 日)。

<sup>4</sup> 伝統的建造物群保存地区のうち、「伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの」、「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」、「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」のいずれかに該当する地区があたる。[https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/hozonchiku/judenken\\_ichiran.html](https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/hozonchiku/judenken_ichiran.html) (2024 年 10 月 30 日)。

<sup>5</sup> <https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/hozonchiku/> (2024 年 10 月 29 日)。

<sup>6</sup> [https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/hozonchiku/judenken\\_ichiran.html](https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/hozonchiku/judenken_ichiran.html) (2024 年 10 月 30 日)。

<sup>7</sup> 流動人口とは、「1 ヶ月間にある地点において滞在した人口の 1 日あたりの平均値」を指す。<https://www.geospatial.jp/ckan/dataset/mlit-1km-fromto> (2024 年 10 月 30 日)。

稿の分析結果からは、重要伝統的建造物群保存地区への選定は、流動人口の増加に短期的に寄与するものの長期的には影響を及ぼさないこと、また、地価の変化には影響を及ぼさないことが明らかになった。

続く第2節では、重要伝統的建造物群保存地区への選定が地域に及ぼす影響を制度の効果・課題の観点から構造的に整理し、第3節では、先行研究に基づく効果・課題の実態から本稿の理論仮説を導出する。次に、第4節では、その理論仮説の検証方法について、データと分析手法を説明し、第5節で分析結果から得られる制度の効果を考察する。第6節では、本稿から示唆される重要伝統的建造物群保存地区制度の改善方法について議論する。

## 2. 先行研究

### 2-1. 重要伝統的建造物群保存地区制度が地域に及ぼす効果

重要伝統的建造物群保存地区への選定は、その地域の建造物の保存に対して効果があるという主張が存在する。呂（2015）は、自治体へのアンケート調査から、保存地区では財政補助が伝統的建造物の保存に対して一定の効果をもたらしていることを主張し、補助金が保存活動の支えになっていると述べている。

加えて、建造物の保存にとどまらず、制度の副次的な効果の可能性に着目した主張もある。川副（2015）は、栃木市嘉右衛門町の事例から、歴史的建造物の保存は地域アイデンティティの形成に重要な役割を果たしており、地域活性化のツールとしても機能すると主張している。また、根田（2010）は、保存地区でのイベント開催などで地域を観光地化することにより、居住者の増加につながる可能性があると指摘している。

### 2-2. 重要伝統的建造物群保存地区における課題

重要伝統的建造物群保存地区では、その効果だけでなく、特に地方で進む過疎化や人口減少、高齢化といった問題と、保存地区内における歴史的建造物の保存との両立に課題感を持つ自治体も存在する。長峯・呂（2014）は、自治体の政策担当者へのアンケート調査から、歴史的建造物や景観の保存と観光・地域振興の連携の難しさを指摘している。宇於崎・泉山（2023）も同様に、空き家対策や高齢化問題、人口減少との両立に課題感を示す自治体が存在していることを主張し、それらに対しては空き家バンクへの登録、庁内各課との連携、移住促進の制度整備といった政策が行われていると明らかにした。加えて、岩井（2007）は、保存地区を効果的に活用するためには、保存と観光の両面からアプローチする必要があると述べており、保存だけでなく観光とのバランスが課題となることを強調している。

このように、重要伝統的建造物群保存地区制度が地域に及ぼす効果に対しては、その地域が

抱える課題との両立も考えながら検討しなければならない。しかし、現状の先行研究は、自治体・住民へのアンケート調査や特定の自治体への個別研究が中心であり、人口動態や経済指標を用いた上で、本制度の効果や副作用を実証的に分析した研究は存在しない。そのため、制度の効果・課題に対する示唆としては不十分であると言える。

### 3. 理論仮説

#### 3-1. 重要伝統的建造物群保存地区の観光資源としての可能性

重要伝統的建造物群保存地区への選定は、地域の歴史的建造物の保存を促進し、その歴史のおよび文化的な価値を向上させることにつながる。文化財は観光地に真正性を与え、地域の観光発展にとって大きな機会となることが明らかになっている (Farac 2024; Kuizinaitė and Martynas 2020)。そのため、保存地区での一連の保存活動により、歴史的建造物が広がる地区は、観光資源としての魅力を高め、観光客を惹きつける要因となることが考えられる。具体的には、歴史的な建造物や文化財が観光地としての地位を強化し、地域の活性化や経済効果をもたらすことが期待される<sup>8</sup>。

実際に、自治体は重要伝統的建造物群保存地区の指定に際し、知名度の向上や地域の活性化といった副次的な効果を意識しながら申請を行っている (宇於崎・泉山 2023)。保存地区制度は、地域全体の観光資源としての魅力を高め、外部からの関心を引き寄せる役割を果たす可能性がある。具体的には、以下の仮説が導出できる。

**仮説 1** 重要伝統的建造物群保存地区では、地区選定前と比べた流動人口増加率が他の地区より高い。

#### 3-2. 重要伝統的建造物群保存地区における土地利用の実態

重要伝統的建造物群保存地区に選定されることにより、地域の土地利用に対する規制が強化されることが指摘されている。保存地区では、新たに建造物を建築する際や既存の建造物の保存・修理を行う際に、周囲の歴史的風致と調和した外観を整備することが求められる<sup>9</sup>。また、大平 (2003) は、保存地区への選定後に地域内における建造物の建て詰まりや農地の減少といった現象があることを明らかにし、土地利用の制約があることを指摘してい

---

<sup>8</sup> [https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/rekishibunka/pdf/r1392234\\_110.pdf](https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/rekishibunka/pdf/r1392234_110.pdf) (2024年10月30日)。

<sup>9</sup> [https://www.bunka.go.jp/tokei\\_hakusho\\_shuppan/shuppanbutsu/bunkazai\\_pamphlet/pdf/pamphlet\\_ja\\_05.pdf](https://www.bunka.go.jp/tokei_hakusho_shuppan/shuppanbutsu/bunkazai_pamphlet/pdf/pamphlet_ja_05.pdf) (2024年10月31日)。

る。このような制約が、投資家や開発者にとって土地利用の幅を狭め、土地の魅力を低下させる可能性がある。土地の魅力の低下は、地価に反映されるであろう。具体的には、以下の仮説が導出できる。

**仮説 2** 重要伝統的建造物群保存地区制度は、地区の公示地価を低下させる。

## 4. データと方法

### 4-1. データ

上記の理論仮説を検証するために、本稿では兵庫県たつの市龍野地区および、鹿児島県南さつま市加世田麓地区を対象に分析を行った。両地区は 2019 年 12 月 23 日に保存地区に選定された。これは、以下 2 点の理由により分析に適していると言える。第一に、比較的近年に選定されたことから、選定前の流動人口および地価に関するデータが充実している。また、選定から 5 年程度経過していることから、保存地区への選定による影響を観測しやすい。第二に、両地区とも周辺市街地から距離があり、他地域の影響を受けにくい。そのため、保存地区の選定に対しての効果として分析に適していると考え、分析対象を両地区に定めた。

その上で、流動人口に対する分析に関しては、G 空間情報センターが提供する『全国の人流オープンデータ (1km メッシュ、市区町村単位発地別)』の流動人口データを用い<sup>10</sup>、たつの市における 2019 年から 2021 年までの月別・メッシュ別流動人口のパネルデータを構築した。また、地価に対する分析に関しては、国土交通省が提供する定点地価データを用い、たつの市とその周辺市<sup>11</sup>、および南さつま市とその周辺市<sup>12</sup>における 2009 年から 2023 年までの定点地価のパネルデータを構築した。

なお、地価の分析において 2 事例を対象とした理由は、保存地区選定が地価に及ぼす影響をより広範に検証し、一般化するためである。流動人口の分析については、元データが月別・メッシュ別であるため、流動人口の変動を詳細かつ精密に観測できる。一方で、地価データは年別かつ観測点別であり、データの精度や詳細性に限りがあるため、1 事例のみでの分析では不十分である。したがって、地価の分析では 2 事例を対象とし、保存地区選定による影響をより一般化できるように検証を行った。

従属変数は、仮説 1 では流動人口を用いる。仮説 2 では、たつの市および南さつま市の定点地価を、それぞれ自然対数化したものを用いる。

<sup>10</sup> <https://www.geospatial.jp/ckan/dataset/mlit-1km-fromto> (2024 年 11 月 7 日)。

<sup>11</sup> たつの市と隣接する相生市、宍粟市、揖保郡太子町を分析対象に加えた。

<sup>12</sup> 南さつま市と隣接する枕崎市、日置市、南九州市を分析対象に加えた。

表 1 変数説明

| 変数名             | 変数説明               | 出典          |
|-----------------|--------------------|-------------|
| 龍野地区メッシュダミー     | 龍野地区か否かのダミー変数      | 「G空間情報センター」 |
| たつの市流動人口        | たつの市と周辺市のメッシュ別流動人口 |             |
| 龍野地区地価調査地点ダミー   | 龍野地区か否かのダミー変数      | 「国土数値情報」    |
| たつの市定点地価        | たつの市と周辺市の定点地価      |             |
| 加世田麓地区地価調査地点ダミー | 加世田麓地区か否かのダミー変数    |             |
| 南さつま市定点地価       | 南さつま市と周辺市の定点地価     |             |

独立変数は、仮説 1、仮説 2 両者において、各メッシュ・町丁が保存地区に選定されているか否かのダミー変数を用いる。各メッシュが保存地区に選定されているか否かは、総務省統計局が提供している『市区町村別メッシュ・コード一覧<sup>13</sup>』を用いて調査した。保存地区とそれ以外の区域との境目が 1 つのメッシュの中にある場合は、保存地区がメッシュの面積の 5 割以上を占めている場合のみ、保存地区に含まれるとした。表 1 は上記の変数群の変数説明であり、また、表 2 は上記の変数群の記述統計である。

#### 4-2. 推定方法

上記の変数を用いて、重要伝統的建造物保存地区への選定が地区の流動人口および地価に及ぼす影響を検証する。重要伝統的建造物群保存地区への選定前後で、保存地区に選定された地域と保存地区域外の流動人口推移・地価推移を比較するために、「動的な処置効果を推定するために用いられるイベントスタディモデル」(Miller 2023) を分析手法として用いる。

イベントスタディモデルは、差分の差分法に基づいた手法の 1 つである。差分の差分法とは、処置を受けたグループ (処置群) と処置を受けていないグループ (対照群) の処置前

表 2 記述統計

|                 | 観測数  | 平均値      | 標準偏差     | 最小値    | 最大値     |
|-----------------|------|----------|----------|--------|---------|
| 龍野地区メッシュダミー     | 4901 | 0.0881   | 0.2835   | 0      | 1       |
| たつの市流動人口        | 4901 | 534.6697 | 781.8402 | 10     | 6246    |
| 龍野地区地価調査地点ダミー   | 640  | 0.1500   | 0.3574   | 0      | 1       |
| log(たつの市定点地価)   | 640  | 10.4333  | 0.6723   | 8.5942 | 11.3771 |
| 加世田麓地区地価調査地点ダミー | 672  | 0.1429   | 0.3502   | 0      | 1       |
| log(南さつま市定点地価)  | 672  | 9.3383   | 0.7234   | 7.4384 | 11.0186 |

<sup>13</sup> [https://www.stat.go.jp/data/mesh/m\\_itiran.html](https://www.stat.go.jp/data/mesh/m_itiran.html) (2024 年 10 月 31 日)。

後の変化を比較して、介入の効果を分析する方法である。処置群における変化から対照群の変化を差し引くことで、介入の影響を測定できる。通常、この手法は処置前後の二つの時点と比較するものだが、本稿で従属変数に用いる人口や地価のように短期間で変化しにくい変数を扱う場合は、長期的な効果を評価できるイベントスタディモデルが適している。イベントスタディモデルを実行する際に必要な基準点には、たつの市、南さつま市ともに 2019 年 12 月に保存地区に選定されたことから、流動人口に対する分析では前月の 2019 年 11 月、地価に対する分析では前年の 2018 年と設定した。また、地価に関しては、保存地区への選定が検討されていることが公表されてから長期的に変化すると考えられるため、選定に向けた検討が始まった年<sup>14</sup>を基準点とした分析もあわせて行った。

基準年の処置群と対照群の流動人口差および地価差と、各年月の処置群と対照群の流動人口差および地価差に有意な違いがあるのかを検証する。もし有意な違いがあった場合は、処置群と対照群の流動人口差および地価差が基準点から変化していると言えるため、処置後にそのような有意な違いが確認されたとき、処置の影響を受けていると考えられる。また、処置前に有意な違いがなかった場合は、処置群と対照群の差は基準点までなかったと言えるため、平行トレンドが成立しているとみなされる。

## 5. 分析結果

### 5-1. 保存地区への選定が流動人口に及ぼす影響の推定

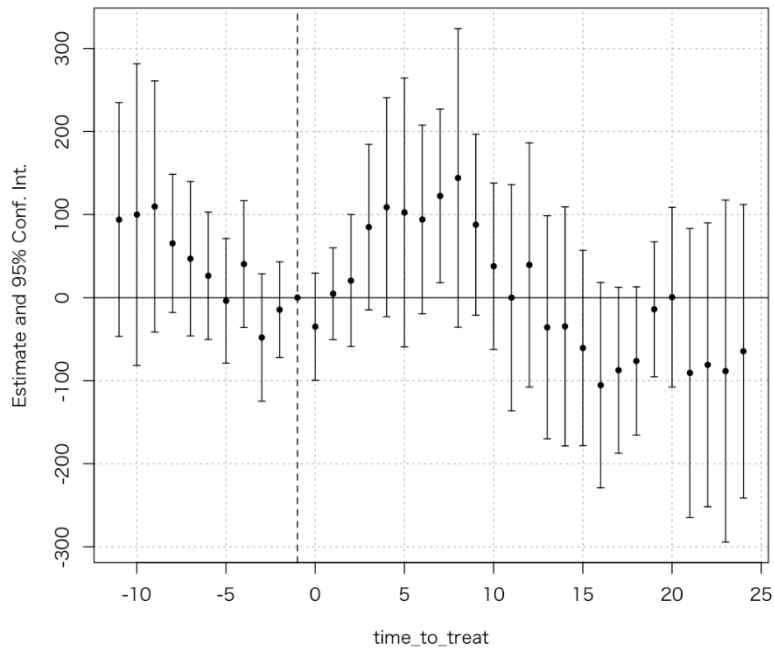
図 1 では、龍野地区において、重要伝統的建造物群保存地区への選定が域内の流動人口に及ぼす影響を検証し、限界効果をプロットした。横軸 (time\_to\_treat) は、2019 年 11 月を基準点である「0」とし、その前後の期間を表している。縦軸 (Estimate and 95% Conf. Int.) は、推定された効果の値とその 95%信頼区間を示している。プロットされている点は推定された点推定値を、縦に伸びる線はその信頼区間を示しており、推定値が 0 を中心に上下していることから、この値が流動人口への影響を表している。

第一に、差分の差分法では、施策実施前に平行トレンドが成立していることが前提となるため、限界効果プロットから平行トレンドを確認する。施策実施前において、95%信頼区間が 0 を交差しており、施策実施前の交差項の係数が有意でないことから、平行トレンドが成立していることがわかった。

---

<sup>14</sup> たつの市は 2016 年に、南さつま市は 2017 年に保存地区選定に向けた検討を開始した。

図1 龍野地区の流動人口に対する交差項の限界効果プロット



第二に、施策による流動人口への効果を確認する。プロットを見ると、選定直後から数ヶ月にわたり、流動人口が増加していることがわかる。具体的には、選定4~8ヶ月後にかけて、係数が100~200の範囲で正の値を示している。特に、選定7ヶ月後の係数は95%信頼区間の下限値が正であり、統計的に有意である。つまり、保存地区への選定が一時的に地域の流動人口の増加に影響を及ぼしていることが分かり、仮説1に整合的な結果となった。

しかし、選定後に期間が経過するにつれて増加幅は次第に小さくなり、係数は選定13ヶ月後から負の値を示している。ここから、保存地区選定による流動人口増加への効果は一時的なものであり、長期的な増加にはつながらないことが示唆される。

### 5-2. 保存地区への選定が地価に及ぼす影響の推定

次に、図2、図3では、重要伝統的建造物群保存地区への選定が地域の地価に及ぼす影響を検証した。図2は龍野地区の地価を、図3は加世田麓地区の地価を分析したものである。また、各図の左側のプロットは、保存地区への選定に向けた検討が始まった年を基準点としたものであり、右側のプロットは、保存地区へ選定された前年を基準点としたものである。

流動人口に対する効果の検証と同様に、まず限界効果プロットから平行トレンドを確認する。龍野地区、加世田麓地区両地区ともに、施策実施前における95%信頼区間の範囲が正に留まっており、施策実施前の交差項の係数が有意であるため、平行トレンドが成立して

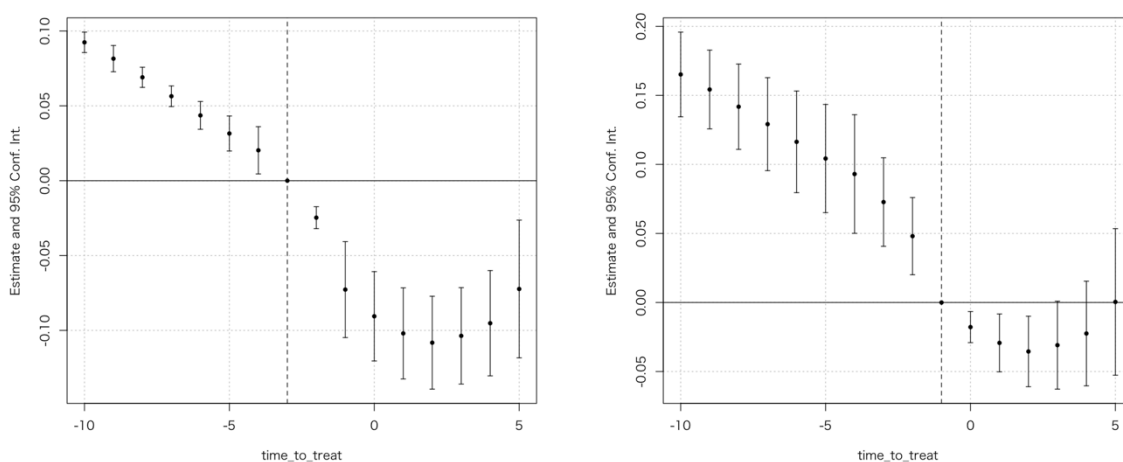


いないことがわかる。ここから、保存地区は、その選定前においても、処置群と対照群で異なる地価のトレンドを有しているものと判断できる。とりわけ、重要伝統的建造物保存地区の選定区域は、周辺地域に比べても地価が下落していた地域であることがわかる。すなわち、地価の下落が問題になっている地域ほど保存地区に選定される誘因が強いという示唆が導かれる。

次に、施策による地価への効果を確認する。プロットを見ると、図2の龍野地区においては、保存地区への選定に向けた検討が開始されてから地価の下落幅が拡大していることを示しているが、選定から数ヶ月が経過すると上昇に転じていることがわかる。一方、図3の加世田麓地区においては、保存地区への選定によらず地価の下落幅は一定であり、地価の下げ止まりが起きていない。

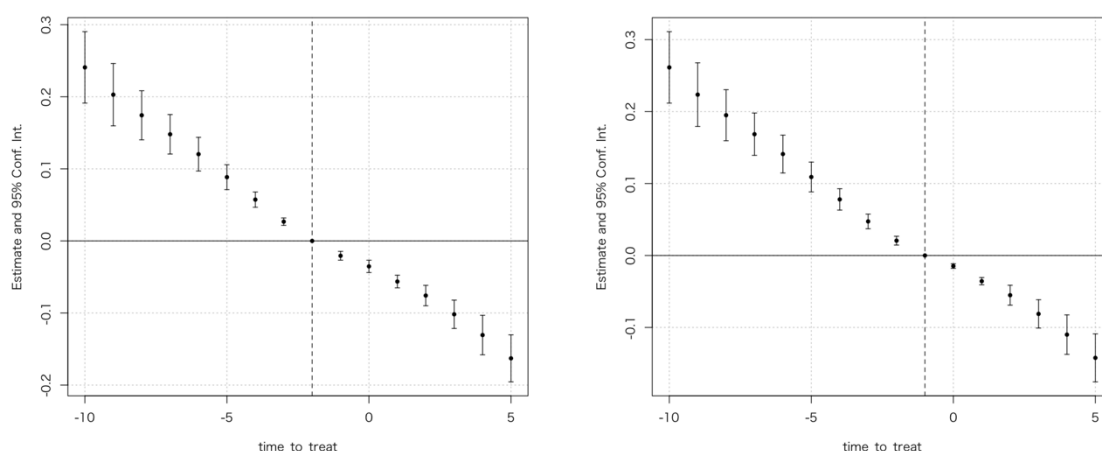
上記のように、地価に対しては、保存地区と他の地区の平行トレンドが確認されず、保存地区の効果が識別できなかった。そこで、このような問題に対処した追加分析として、次項では、追加分析として、一般化合成コントロール法を用いた地価に及ぼす影響の分析を試みる。

図2 龍野地区の地価に対する交差項の限界効果プロット



注：左図は選定に向けた検討開始年を基準点とし、右図は選定年を基準点としたもの。

図3 加世田麓地区の地価に対する交差項の限界効果プロット



注：左図は選定に向けた検討開始年を基準点とし、右図は選定年を基準点としたもの。

### 5-3. 追加分析

追加分析として、一般化合成コントロール法を用いることにより重要伝統的建造物群保存地区への選定が地価に及ぼす影響を検証する。一般化合成コントロール法は、複数の対照群を加重平均して1つの「合成コントロールユニット」を作成し、施策による介入がなければ処置群が取るであろう反事実的な地価の推移を推定する方法である (Abadie 2021; Kreif et al. 2016)。

一般化合成コントロール法の主な優位性は、平行トレンド仮定に依存せず、観測された変数および未観測の変数の効果が時間とともに変化することを許容できる点である (Abadie 2021; Kreif et al. 2016)。一般化合成コントロール法では、処置前のデータを活用して処置群と類似した地価推移を持つ合成コントロールユニットを構築し、処置後の結果を比較することで、施策による介入の影響を推定する。このため、イベントスタディモデルにおいて平行トレンドの成立が困難な状況でも、一般化合成コントロール法を用いることで信頼性の高い推定が可能となる。

図4は龍野地区における地価に及ぼす影響の反事実予測プロット、図5は加世田麓地区における地価に及ぼす影響の反事実予測プロットである。図4、図5ともに、実線は保存地区の平均地価の推移を示し、破線は非選定地区から構成される合成コントロールユニットの推定地価の推移を示している。また、縦軸は自然対数化された地価を表し、横軸は年次を表す。縦の灰色の線は、保存地区への選定がされた年を示しており、選定前後の変化を比較することができる。

図4 龍野地区における地価に及ぼす影響の反事実予測プロット

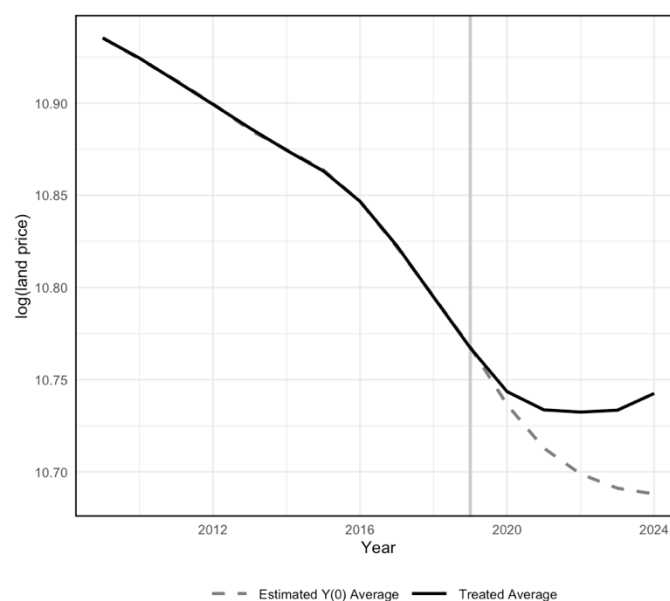
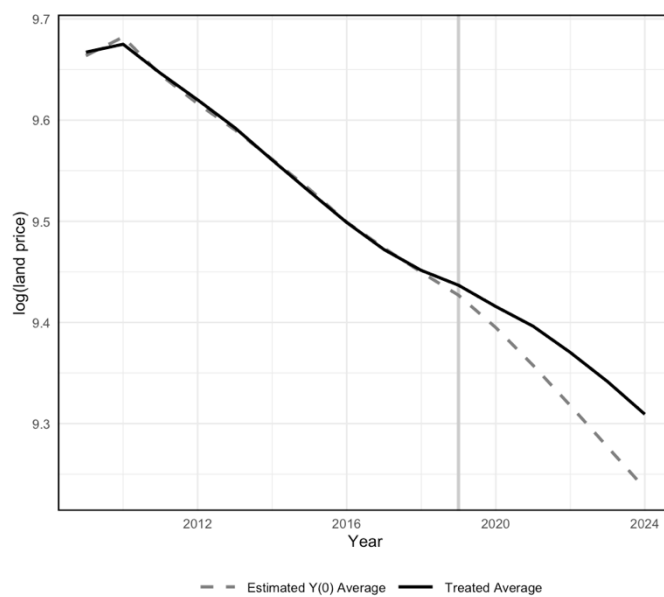


図5 加世田麓地区における地価に及ぼす影響の反事実予測プロット



まず、分析結果を見ると、両図ともに選定前は保存地区の地価と推定された合成コントロールユニットの地価がほぼ一致しているが、選定後は両者に差が生じている。具体的には、選定後に保存地区の地価が合成コントロールユニットよりも高く推移している。

しかし、両地区ともに、分析結果における ATT<sup>15</sup>は統計的に有意ではない。具体的には、龍野地区の分析における ATT の p 値が 0.4631、加世田麓地区の分析における ATT の p 値が 0.3306 である。そのため、保存地区への選定は地価に影響を及ぼさないことが考えられ、仮説 2 に反する結果となった。

## 6. 結論

本稿では、兵庫県たつの市・龍野地区および鹿児島県南さつま市・加世田麓地区における重要伝統的建造物群保存地区の選定が地域の流動人口および地価に及ぼす影響を検証するため、1km メッシュ別流動人口データと定点地価データを用いてパネルデータを構築し、差分の差分法であるイベントスタディモデルを両データに適用した。さらに、地価に対しては一般化合成コントロール法も用いた追加分析を行い、保存地区選定が地価に与える効果を詳細に検証した。分析結果として、第一に、保存地区の選定が流動人口に短期的な増加効果をもたらす一方で、長期的にはその影響が持続しないことが示された。これは選定直後のメディア露出により観光客数が増加するが、地元自治体や団体による継続的な施策がなければ、流動人口増加は一時的なものにとどまることを示唆している。根田 (2010) の提言に沿う形で、持続的な地域活性化にはイベント開催や広報活動が不可欠であることが再確認された。具体例としては、伝統的建造物群保存地区制度創設 50 周年を記念して行われた『伝建デジタル de スタンプラリー』<sup>16</sup>があり、保存地区の価値を広く発信し、来訪者に歴史的景観を楽しませることで住民との交流を促進する取り組みとして注目される。このような取り組みを自治体や地元団体とも連携して定期的実施することで、保存地区としての地域の魅力を持続的に発信することが期待される。

第二に、保存地区への選定が地価に影響を及ぼさないことが示された。保存地区への選定により、建造物の建て詰まりや土地利用の制約が生じる問題が指摘されているが (大平 2003)、自治体はこれに対処するため、建物の修景事業に対する補助金の給付といった政策を実施している。例えば、龍野地区が位置するたつの市では、修景事業に対して最大 800 万円の補助金が提供されており<sup>17</sup>、加世田麓地区が位置する南さつま市では最大 350 万円の補助金が支給されている<sup>18</sup>。このように、課題に対する対策が講じられていることで、問題

---

<sup>15</sup> 「Average Treatment Effect on the Treated」の略で、処置群に対する因果効果の推定値を指す。具体的には、処置後に実際に観察された結果と、介入がなかった場合に予測される反事実的結果との差を測定したものである。<https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC5111584/> (2024 年 11 月 11 日)。

<sup>16</sup> <https://www.denken.gr.jp/news/2024/05.html> (2024 年 11 月 2 日)。

<sup>17</sup> [https://www.city.tatsuno.lg.jp/machinami/denken\\_syuuri\\_syuukei.html](https://www.city.tatsuno.lg.jp/machinami/denken_syuuri_syuukei.html) (2024 年 11 月 11 日)。

<sup>18</sup> <https://www.city.minamisatsuma.lg.jp/living/docs/1%20gaiyou020318kasedafumoto.pdf> (2024 年 11 月 11 日)。

による影響が相殺され、地価に大きな影響を与えないという分析結果につながっている可能性がある。

しかし、本稿の分析結果にはいくつかの課題がある。具体的には、まず、分析対象とした地区が2事例のみであり、ケース数が限られている点である。次に、データの制約により、流動人口に対する分析の対象期間が3年間にとどまっており、長期的な効果を十分に検討できていない点が挙げられる。これにより、保存地区選定の長期的な影響を評価するには不十分である可能性がある。さらに、保存地区に影響を及ぼす可能性のある第三の変数を考慮していない点も問題である。第三の変数が保存地区制度の効果を媒介している場合、その変数を考慮しないと、異なる事例間での効果比較が困難になる。このような限界を踏まえ、今後の研究では、より多くの事例を対象にし、長期的なデータを用いた分析や第三の変数を考慮した分析が期待される。

## 7. 参考文献

- 岩井正. 2007. 「伝建地区（伝統的建造物群保存地区）の現状と課題—伝建地区全国アンケートからみたまちづくりのサステナビリティ」『創造都市研究 2』 2(1): 1-17.
- 宇於崎勝也・泉山墨威. 2023. 「重要伝統的建造物群保存地区の保存活用方策の実態と今後の活用」『公益社団法人日本都市計画学会 都市計画報告集』 22: 462-467.
- 大平富士夫. 2003. 「町並み保存地区における指定後の変化に関する研究 ～伝建地区の保存と観光のバランスを追究する～」『東京大学大学院 都市工学専攻 2003年度 修士論文梗概集』.
- 川副早央里. 2015. 「地域における伝親的建造物群保存地区設定の意義と今後の課題」『関東都市学会年報』 15: 42-47.
- 長峯純一・呂茜. 2014. 「重要伝統的建造物群保存地区の取り組みと課題に関する自治体アンケート調査」『Working papers series. Working paper』 51: 1-30.
- 根田克彦. 2010. 「伝統的建造物群保存地区におけるイベント型観光の可能性—橿原市今井町の事例—」『奈良教育大学紀要 人文・社会科学』 59(1): 101-115.
- 呂茜. 2015. 「重要伝統的建造物群保存地区制度の効果と空き家問題」『日本公共政策学会』 15: 78-89.
- Abadie, Alberto. 2021. “Using Synthetic Controls: Feasibility, Data Requirements, and Methodological Aspects.” *Journal of Economic Literature* 59(2): 391-425.
- Farac, Lucija. 2024. “Cultural Tourism as a Tourist Development Strategy of City of Split.” *Open Access Library Journal* 11(1): 1-9.
- Kreif, Noémi, Grieve, Richard, Hangartner, Dominik, Turners, Alex, Nikolova, Silviya, and Matt Sutton. 2016. “Examination of the Synthetic Control Method for Evaluating

- Health Policies with Multiple Treated Units.” *Health Economics* 25(12): 1514-1528.
- Kuizinaite, Aurelija and Martynas Radzevicius. 2020. “Cultural Tourism and Cities: Kaunas Case.” *Informacijos Mokslai* 89: 83-97.
- Miller, Douglas L. 2023. “An Introductory Guide to Event Study Models.” *Journal of Economic Perspectives* 37(2): 203-230.