

論文の内容の要旨及び論文審査の結果の要旨の公表

学位規則第8条に基づき、論文の内容の要旨及び論文審査の結果の要旨を公表する。

フリガナ 氏名（姓、名）	オウ チョウキ WANG Zhixi		授与番号 甲 1574 号
学位の種類	博士（政策科学）	授与年月日	2022年 3月 31日
学位授与の要件	本学学位規程第18条第1項該当者 [学位規則第4条第1項]		
博士論文の題名	歴史都市における宿泊施設の属性と立地分析 -京都市における簡易宿所を事例として-		
審査委員	(主査) 吉田 友彦 (立命館大学政策科学部教授)		高村 学人 (立命館大学政策科学部教授)
	坂西 明子 (立命館大学政策科学部教授)		
論文内容の要旨	<p><b>I. 論文の構成</b></p> <p>本論文は、京都市内において伝統的な生活様式と一体になった京町家が、近年、簡易宿所に転用される事例が量的かつ面的な広がりをもって見られることに着目し、簡易宿所が増加した地区の建物用途転換の特徴、簡易宿所の建物様式と事業特性の特徴、そして簡易宿所における京町家の位置付けと所有形態の特徴などを分析・考察した研究である。構成は、第1章・序論、第2章・先行研究、第3章・京都市の観光の現状と京町家の実態、第4章・宿泊施設の増加による都市の建物用途変更の実態、第5章・簡易宿所の建物様式と事業特性、第6章・京町家型の簡易宿所の特徴、第7章・結論と政策的提言の7章構成である。</p> <p>論文展開の順序としては、第2章・第3章で京町家と簡易宿所の研究上の位置付けの説明、第4章で宿泊施設の面的な広がりを見るための住宅地図の分析、第5章で簡易宿所の単体としての一般的な特徴と事業の方向性を見るための所有者属性の分析、第6章では京町家から転用された簡易宿所に絞り込んだ登記情報の分析を行っている。地域変容、旅館業の業態、京町家から転用された簡易宿所の特徴3点から順を追って分析しつつ、京町家を「歴史都市」の「宿泊施設」として一般化しつつ、その方向性に関する政策的課題を論じようと試みている。</p> <p><b>II. 論文内容の要旨</b></p> <p>本論文の目的は、歴史都市における宿泊施設のうち簡易宿所の立地特性が都市空間に与える影響を分析することにより、近年、簡易宿所として転用されている京町家の保存と活用における役割を考察することにある。方法としては、宿泊施設が密集する地区の建物用途変更、簡易宿所全般の建物様式の特徴、京町家から転用された簡易宿所の建物所有者や旅館業の事業者の特徴を把握するという3つの側面から分析を行っており、これにより、歴史都市における宿泊産業の持続的発展のための基礎的知識と政策決定の根拠を提供し、観光と都市の調和のとれた発展を実現することを目指すとした。</p> <p>第2章では、歴史都市の都市問題やその政策的方向性を論じた先行研究と本論文との関係を整理するとともに、簡易宿所の旅館業法上の位置付けおよび簡易宿所に注目する理由について論じている。かねてより世界の歴史都市では、観光活動が地域に経済的発展をもたらす一方で、地価の上昇、日常生活に必要な店舗の減少、また地域の人口減少が顕著になり、地価の上昇は周辺に立地する歴史的建造物や歴史文化遺跡の存在と密接に関連しているとされた。これに加えて、シェアリング・エコノミーの勃興が不動産市場においても大きな変化</p>		

をもたらしており、Airbnb など短期賃貸 (STR: Short-Term Rental) の急激な増加は、都市研究の分野においてもネガティブな影響が議論されるようになった。現段階では、民泊の乱立により騒音や交通渋滞など周辺の住環境の問題がもたらされるとする研究と、STR により長期的かつ安定的な賃貸住宅の減少を示唆する研究の大きな流れがあると、欧州、北米、オーストラリアなど先進諸国各国での膨大な事例研究群を整理した。さらに、民泊の増加と家賃の上昇に強い関連性があることを示す研究を取り上げつつ、こうした STR による種々の悪影響を「ツーリズム・ジェントリフィケーション」として捉える学者も少なくないことを指摘した。

第3章では、京都市における観光の現状、京町家の保全政策に関する既存の取り組みの整理、そして京町家の実態把握に関する調査の経過などを簡単に整理し、本論文の関心をこうした観点に置くことを述べている。日本における政策的文脈で言えば、第3次安倍内閣の「規制改革実施計画」を受けて2016年4月に旅館業法施行令の改正があり、簡易宿所の構造設備基準において客室延べ床面積と簡易宿所の帳場について、実質的な規制緩和がなされた。これにより、京都市においては、2016年度から簡易宿所が大きく増加をし始め、2019年にピークを迎えてコロナ禍に入るまで、2015年の実に3倍になる勢いで急増した。以上のような背景を受けつつ、本論文の第2章と第3章の内容は、歴史都市京都の代表的な観光資源となっている京町家に主な関心を置きつつ、簡易宿所に研究対象を絞り込むことで政策的妥当性を評価する材料を得ようとするものと理解される。

第4章では、京都市の宿泊施設の増加が都市に与える影響として、地価の高騰や小売業の増減、住民が減少する等の可能性があるという問題意識に立ち、宿泊施設の増加により周辺の建物用途がどのように変化したのかを具体的に検討した。旅館業法許可施設一覧を用い、「旅館・ホテル営業」と「簡易宿所営業」の密度が高い2つの下京区の元学区（永松元学区と菊浜元学区）を分析対象として絞り込み、2008年と2019年のゼンリン住宅地図の比較分析を通じて、宿泊施設が密集する地域の建物の用途変更の実態を明らかにした。調査対象とした2つの地区では、「旅館・ホテル営業」と「簡易宿所営業」の偏在にかかわらず、戸建て住宅が量的に減少しており、共同住宅の件数が増加していることがわかった。飲食店や小売店が一定程度増加するという傾向から、住民にとって利便性の向上となる施設も増える可能性があることを示唆した。

第5章では、COVID-19の流行の影響で、京都市内の簡易宿所の廃業が増加する傾向にあり、特に京町家の簡易宿所が再び空き家になる可能性があることを考慮し、COVID-19の流行を受けた簡易宿所の事業の今後の展開を考察する必要があるとした。そこで、京都市の都心部の4つの行政区（上京区・中京区・下京区・東山区）における簡易宿所の事業者へのアンケート調査を通じて、建物様式別の簡易宿所の特徴と地域との関連性を明らかにしようとした。本章で調査対象とした簡易宿所の件数は144件で、そのうち6割が京町家から改築したものであった。また、多くの簡易宿所は食事を提供しておらず、コミュニケーション・スペースを置いていないことが明らかになった。簡易宿所に用途変更する前は、「住宅」であったという回答が多く、8割以上の部屋タイプが和式であることがわかった。地域との関係では、ほとんどの簡易宿所が開業に先立って事前説明を行い、所属している地域の町内会に参加しており、簡易宿所の周辺に管理者を常駐させている。京町家・非京町家の建物様式別にみたところ、多くの京町家の簡易宿所は非京町家の簡易宿所と異なり、一棟貸しをしているため、宿泊料金が非京町家簡易宿所より高い。京町家の簡易宿所の宿泊料金が非京町家よりも高い理由は、京町家がブランドを活かして小規模な建物を一棟貸しにしており、宿泊料金を高く設定していることがわかった。COVID-19の流行による今後の事業継続意向を尋ねたところ、非京町家の簡易宿所よりも京町家の簡易宿所の方が事業を継続しようとする意向

	<p>が強いという結果を得た。</p> <p>第6章では、京都市の都心部における京町家の簡易宿所の所有者の特徴を調査し、その保存と活用における簡易宿所の役割を検討している。京町家は京都の代表的な歴史的建築物の一つであるものの、少子高齢化などの社会背景を受けて空き家率も増加している。具体的な方法としては、2017年12月から2018年5月までに許可された旅館業法一覧の簡易宿所266の中から、切妻、木質の軒材、格子、虫籠窓、瓦屋根など一定の外観基準を設けて目視により京町家と呼べる物件128件に絞り込んだ上で登記事項証明書謄本を取得し、記載情報を分析した。その結果、これらの京町家・簡易宿所の所有権移転の回数は近年大幅に増加しており、その大半が売買によるものであること、京町家・簡易宿所の所有者は半分以上が個人であり、旅館業法の営業許可を申請したものは7割が会社であることなどを明らかにした。また、抵当権の有無と所有者の国籍の関連性を検証したところ、京町家・簡易宿所の所有者が外国籍（氏名および所在地等から推定）であれば京町家の抵当権はないこと、すなわち、外国籍所有者の資金力の高さの有意性を示した。</p> <p>第7章は分析のまとめと政策提言となっている。以上の分析の結果を受けて本論文は、宿泊施設の賃貸住宅への将来的な回帰が起きる可能性を指摘し、地域の特性を考慮した上で、宿泊施設の居住用途への再度の転換に関する政策を整備する必要性を指摘している。例えば、下京区では京都市立芸術大学の移転が予定されていることから、将来的にはこれらの大学生が需要層になる可能性を示唆している。また、COVID-19の流行により、非京町家の簡易宿所において将来的な事業転換の意向が強いため、こうした事業者に向けた賃貸住宅への転用誘導の可能性なども考えられるとした。京町家型の簡易宿所については、資金力のある外国籍の所有者の影響力を無視できず、地域コミュニティの調和の取れた発展のため、何らかの地域活動への参加をさらに要請することも可能であるとしている。さらに、簡易宿所が増えれば、飲食店や小売店が増えることもわかっているため、住民の利便性は上がり、地域への経済効果も無視できないと付け加えた。</p>
<p>論文審査の結果の要旨</p>	<p><b>I. 論文の特徴</b></p> <p>第1に、主な関心を京町家の保存や利活用に置きつつ、近年の規制緩和の対象となった簡易宿所に注目した点に本論文の特徴がある。具体的には、旅館業の事業者の諸属性や事業継続意向について京町家型と非京町家型の簡易宿所に分けて論じた点、および登記情報の分析にあたって京町家の簡易宿所に絞り込んだ点などは、方法論的にも独自の視点になっている。STRと住宅市場との関係やコロナ禍以降の観光業など、今後の新しい政策科学上の研究テーマが想定される中で、歴史都市の不動産ストック研究の発展に欠かせない基礎的な情報を提供するものになっている。第2に、簡易宿所が集積する地区の都市計画上の用途地域を把握した上で個々の飲食店や小売店の増減のすう勢を分析することで、観光業が都市空間に与える影響を面的な広がりの中で把握し都市政策論として論じている点も本論文の特徴であり、方法の多様性と問題の解決を志向する政策科学的視点が特徴となっている。政策科学をはじめ、建築学、都市計画学、経済学、そして社会学など、建築計画やツーリズムに関する広範な先行研究のレビューから研究の枠組みを学際的に構築した点は、京町家の保全と簡易宿所の急激な増加という解決すべき問題を中心に据えた政策科学特有のアプローチとなっている。</p> <p><b>II. 論文の評価</b></p> <p>学術的貢献の観点から本論文の評価点を整理すれば、第1に、京町家所有者と補助事業を行う自治体という、いわば民間と公共の二元論的研究から離れて、旅館業という第三の要素を貫入させることで、建築学などの分野で論じられてきた京町家の保存政策の枠組みを広げる研究になっている点が評価できる。実際、京町家保存政策の枠組みの中でこうした旅館業</p>

	<p>の業態をどう考えるかという点については明確な位置付けがない。第2に、地域の変容にまで視点を広げて都市政策論を展開したことに学術上の貢献がある。下京区に簡易宿所の立地が多いことを指摘しながら、京都市立芸術大学が新たに移転する計画に言及し、簡易宿所のストックが将来的にはその学生の受け皿になる可能性を論じるなど、京町家の保存政策やそれを活用した観光政策だけでなく、都市政策一般にまで敷衍している点が評価できる。</p> <p>一方で、本論文において不足している点は、旅館業法の制度的な歴史経緯や政策論的な位置付けについてのレビューである。2016年4月の旅館業法政令改正による規制緩和はその後の都市変容を決める大きな政策変更となったが、こうした政令の改正がどのような経緯で行われたのかについての分析に欠けている。また、住宅宿泊事業法による新たな物件は東京都や大阪市などで既に顕著に増加しており、Airbnbなどのシェアリング・エコノミーの勃興との関連で、これらの新たな動向を合わせて考察する姿勢にやや欠けている。</p> <p>にもかかわらず、こうした欠点は、前述したような京町家保存政策の研究に新たな枠組みを加えた点や、簡易宿所による地域の変容を明らかにしたという学術的貢献を減じさせるわけではない。京町家関連の政策の新たなプレイヤーとして外国籍事業者が参入してきたこと、地域で発生する建物用途の変容が実は住民の利便性を高める飲食店や小売店舗の立地を伴う現象であることを示唆したことは、多くの学術分野に影響を与える興味深い知見であると言えよう。</p> <p>以上により、審査委員会は一致して、本論文は本研究科の博士学位論文審査基準を満たしており、博士学位を授与するに相応しいものと判断した。</p>
試験または学力確認の結果の要旨	<p>本論文に関して、2022年1月7日（金）14:00～15:00まで大阪いばらきキャンパスA棟AN412で口頭試問を実施した。本論文の公聴会は2022年1月21日（金）13:00～14:00まで、大阪いばらきキャンパスA棟AC338で対面とZoomの併用によるハイブリッド方式で行われた。</p> <p>口頭試問では、学位申請者からまず約15分にわたり学位申請論文の概要説明がなされた。これに対して、第4章が宿泊施設との直接的関係で論じられることの妥当性、理論的枠組みとリサーチクエスションの関係性、そして住宅宿泊事業法にまで調査を拡大しなかったことの研究上の意義、頻出する「民泊」や「都市空間」の定義等々の質疑がなされ、これらの質問に適切な回答がなされたことを確認した。</p> <p>公聴会では、最初の30分で学位申請論文の概要が説明された。その後の質疑では、所有者の京町家に対する意識の高さは実際にはどのように検証されたのか、あるいは簡易宿所による京町家保全効果はあくまで間接的な効果に留まるのではないかといった疑問点が提示された。いずれの質疑も、研究の目的と関係し、かつ研究で得られた知見の合目的性が問われる内容であったが、審査委員会は、これらの質疑に対しては適切な応答がなされたと判断し、主査および副査は学位申請者が博士学位に相応しい能力を有することを確認した。さらに、本学位論文の提出に先立って学術論文が3点公刊または公刊予定とされていることを確認した（『政策科学』27巻2号、28巻2号、29巻2号（公刊予定））。学位申請者は留学生であり日本語での査読付き学術論文を執筆しており、また英語の先行研究のレビューも十分に行っており、研究遂行に必要と考えられる外国語運用能力を有していると判断する。</p> <p>以上により審査委員会は、学位申請者に対して、本学学位規程第18条第1項に基づいて、「博士（政策科学 立命館大学）」の学位を授与することが適当であると判断する。</p>