

台中市中区再生プロセスにおける 店舗の「輪廻」現象

—企業型と個人型の経営差異という視点から—

殷齊皓・張庭瑜

一、研究背景：訪問のきっかけ、探究プロセス、および歴史的翻訳の重点

本研究の最初のきっかけは、台中市中区中山路にある古い建築物を偶然訪れたことにある。「季節喫茶 (Saison)」の店員であるアリス氏の熱心な紹介により、私たちはその濃厚な檜の香りと歴史的な雰囲気深く惹かれ、ここを詳細な調査対象とすることに決定した。初期段階の資料収集において具体的な文献が乏しいという困難に直面した際、東海大学の蘇睿弼教授に教えを請うたところ、教授からは「建築の手法だけを見るのではなく、『その中にいる人、場所、そして彼らが従事している職業』に焦点を当てるべきだ」との助言を頂いた。これにより、私たちの研究枠組みは、単なる物理的な空間修復から、社会ネットワークや人物の生活軌跡を歴史的に再構成する方向へと転換された。

探究のプロセスにおいて、歴史謄本や『民声日報』などの史料を調査した結果、当該建築物は1933年(昭和8年)に日本人不動産業者の吉田熊吉によって建てられ、戦後は清水の蔡運舫一族へと引き継がれ、最終的に蔡恵郎医師による「蔡内科」診療所として約100年に及ぶ歴史を刻んできたことが確認された。インターネット上の情報の重複や、修復を担当した葉宗衡建築士へのインタビューが困難であるといった課題に直面したが、2024年5月28日に、現在入居している「季節喫茶」の陳店長へのディープインタビューを敢行した。これにより、現代の空間経営者の視点から、この建築物が持つ歴史的な温度感を復元することを試みた。

インタビューを通じて、「季節喫茶」チームはこの場所を単なる営業場所としてではなく、空間を一種の「タイムマシン」として捉えていることが判明した。彼らは4つの次元を通じて歴史を多感覚的に翻訳(トランスレーション)している。

- **空間構成の継承**:「前公後私(前方が公的、後方が私的)」という伝統的な間取りを尊重し、通りに面した旧診療所スペースを歴史展示およびセレクトショップとして活用し、後半部分と2階を飲食・喫茶エリアとすることで、顧客を過去の生活軌跡へと誘っている。
- **時代的物証の保存**:秒針付きの高級時計、古いテレビ、ミシン、そして特徴的な「アイリスガラス」など、1930年代の医師一家の高い生活質を示す物件を保存し、導線としている。
- **「台湾民藝社」へのオマージュ**:蔡恵郎医師が芸術家・顔水龍を支援し、地元の実用美を普及させていた背景を汲み、受付室をセレクトショップへ改装し、顔水龍デザインの棚を展示している。
- **五感を通じた歴史体験**:歴史的エピソードを飲食や雰囲気融合させ、昭和時代を感じさせる独自のカレーレシピの開発や、50年代の台湾民謡の再生により、顧客が歴史的情景に没入できる環境を構築している。なお、「季節喫茶(Saison)」という名称には、フランス語の「季節」という意味に加え、「Sai-son(蔡の子孫)」という発音が重なり、歴史を継承するという二重の意味が込められている。

二、研究視点と核心的概念の定義:多角的活化診断の4大枠組み

台中市中区の再生現状と店舗経営の差異を立体的かつ客観的に評価するため、本研究では関西学院大学との国際交流活動で確立された分析枠組みを参考に、「4つの主要な視座」を導入した。これらはミクロな企業経営、マクロな外部環境、産業の市場動態、そして社会的な対人関係の側面から切り込むものであり、定義は以下の通りである。

1. 経営戦略の側面(ミクロレベル):三創経営(Three Creative Powers)

日本の「地域企業」再生理論に由来し、企業がいかにして3つの創造性の階層を通じて価値を向上させるかを説明するものである。

- **強創(Strength)**: 個人または企業の核心的能力の強化に焦点を当てる。製品の独自性、空間デザインの美学、職人技術の提示などが含まれる。
- **協創(Collaboration)**: 組織内部のリソース統合、運営の効率化、あるいは外部サプライチェーンとの横断的な調整と協力を指す。
- **共創(Co-creation)**: 最高次の価値創造であり、企業が社会やコミュニティと共同でネットワークを構築し、空き家問題や人口高齢化などの地域社会課題を解決することを最終目標とする。

本研究では、資本集約的な「強創」と「協創」に偏る「宮原眼科」と、街区の「共創」を推進する「中城再生文化協会」や地元の個人店舗との差異を区分するためにこの概念を用いる。

2. 環境分析の側面(マクロレベル): PEST 分析(PEST Analysis)

企業が旧市街地へ進出する外部動機を検証する枠組みである。

- **政治(Political)**: 地方創生補助金政策や文化財保護法規などの政策的メリットや制限。
- **経済(Economic)**: 旧市街地の地価変動、家賃推移、観光客の消費力などの経済的誘因。
- **社会(Social)**: 近年の「レトロブーム」、高齢化、若者の U ターン現象などの社会トレンド。
- **技術(Technological)**: デジタルマーケティングや SNS での「映え」文化の普及など。

3. 市場動向の側面(産業レベル): 回転ドア型 vs. 創造的破壊 (Revolving Door Metaphor vs. Creative Destruction)

地域経済の「体質」と産業代謝メカニズムを診断する視点である。

- **回転ドア型 (Revolving Door Metaphor)**: 競争力の弱い小規模店舗(流行を追うカフェなど)が頻繁に市場参入し、短期間で撤退・倒産する現象。これは表面的な賑わいを生むものの、実質的な資本蓄積や産業高度化には寄与しない。

- **創造的破壊**: 高い生産性と革新的な資本を持つ企業が参入し、古い建築物の用途を根本的に転換(例: 宮原眼科)することで、非効率な旧モデルを淘汰し、極めて高い経済価値と産業アップグレードをもたらす現象。

4. 社会的ネットワークの側面(人的レベル): 関係人口

「定住者」と「一過性の観光客」の中間に位置する層を指す。頻繁な訪問や地域活動への参加を通じて地方と深い繋がりを持つこの層を、いかに単なる消費者から転換させるかが、地方創生の持続可能性を検証する鍵となる。

三、問題意識: 企業型と個人型経営の差異に関する検討

本研究は、2026 冬休み期間中に行われた関西学院大学との国際交流活動を端緒としている。フィールドワークと交流の核心的テーマは「台中市中区再生事例: 企業型と個人式の経営差異」であった。台中市中区はかつて台湾中部の政治・経済の枢軸であり、歴史的建築が高密度で存在するが、都市の多核化に伴い人口流出と商業的衰退に直面した。近年、地方創生の波の中で、中区には2つの対照的なビジネスモデルが浮上している。

一つは「企業型経営」であり、日出グループの「宮原眼科」や「第四信用合作社」がその代表例である。膨大な資本力を背景に、廃墟化した大型歴史建築を高い産出価値と集客力を持つ商業空間へと変貌させ、都市経済学における「創造的破壊」を体現している。

もう一つは「個人型あるいは小規模経営」であり、築100年の「蔡内科」に入居した「季節喫茶」や、老舗から転換した「中興西服」などが挙げられる。これらは経営者の個人的魅力や職人精神、歴史への細やかな解釈に依存しており、「強創(個人の創造性)」の価値を提示している。

特筆すべきは、これら大型企業が地域再生の「都市の触媒(アーバン・カタリスト)」として機能し、衰退した地域に驚異的な商業的活力と膨大な観光人流をもたらしている点である。大型企業が創出するこの巨大な集客力こそが、周辺エリアに外溢効果(スピルオーバー効果)を生み出し、自前の集客力に乏しい零細企業や若手起業家がこの旧市街地をあえて起業の拠点として選ぶ最大の理由となっている。したがって、地方創生において大型企業が果たす「人流創出の基盤的役

割」を決して過小評価してはならない。大型企業が「資本・集客エンジン」として地域に大量の人流を流し込むという土壌があつてこそ、小規模店舗はその周辺で恩恵を受け、独自の「文化的魂」を提供しながら持続的な経営を行うことが可能になるのである

しかし、個人型経営は資金や人材、リスク耐性の面で厳しい制約に直面している。本研究では、これら2つのモデルを対比させることで、以下の核心的な問いを検証する。

大型資本の進出は、地方に人流の「波及効果」をもたらしたのか、あるいは家賃の上昇や競争の激化を招き、排除の圧力を生んだのか。リソース運用や市場ポジショニングにおける根本的差異を解明することは、中区再生の複雑な構造を理解するだけでなく、なぜ資本の後ろ盾を持たない新規参入の中小店舗が頻繁な入れ替わり(店舗の輪廻、回転ドア現象)に陥るのか。

四、旧市街地における店舗動態：低コスト開業と高度な同質化による競争の激化

現在の台中中区の商業構造においては、零細規模および個人による起業が極めて大きな割合を占めている。人口流出による家賃の相対的な安さと独特の歴史的景観が「引き金」となり、多くの若手起業家を惹きつけている。これらの店舗は「低コスト起業」を特徴とし、大規模な建築改修の代わりに、古物件の既存の間取りを活かした最小限の改装を行い、空間の雰囲気と個人の職人特質(「強創」能力)で集客を試みている。

しかし、これらの産業形態は高度な「同質性」を呈している。参入障壁が低く「レトロブーム」と結びつきやすいカフェ、スイーツ店、和風喫茶店が乱立し、激しい競争を引き起こしている。「協創(組織統合)」や「共創(社会課題解決)」のリソースネットワークが欠如した状態では、個人店舗は単独での戦いを余儀なくされ、SNSでの短期的な話題性に依存せざるを得ない。

地域経済学の市場代謝メカニズム(Economic Metabolism)の観点から見れば、生産性の向上が伴わない同質的な新規事業の大量流入は「回転ドア型(Revolving Door Metaphor)」の経済代謝を招きやすい。このモデルでは、新規参入企業は単に撤退者の空白を埋めるに過ぎず、産業の実質的なアップグレードや地域資本の長期蓄積には繋がらない。表面的には文科系的な活気を呈しているが、市場の許容量を超えた激しい競争により、初期資金の枯渇とともに多くの店舗が生存の危機に直面するという脆弱な生態メカニズムが構成されている。

五、中区店舗入れ替わりの実証的観察:「季節喫茶(Saison)」の休業を例に

フィールドワーク中、私たちは台中中区において店舗の激しい入れ替わり現象を実際に見た。なかでも、最近休業を発表した「季節喫茶」は、この生態的苦境を深く反映する象徴的な事例である。

若手チームが経営を担った「季節喫茶」は、「強創」の精神を発揮し、1階の前半を歴史展示、2階を飲食空間とし、昭和の音楽やメニュー設計を通じて時空を超える五感体験を創出した。しかし、経営者の美学や熱意に過度に依存する「個人型経営」は、現実の商業競争においてリソース調達の脆弱性を露呈させた。膨大な資本で「創造的破壊」を行い、グループ内部の「協創」能力で標準化されたサービスを提供する「宮原眼科」のような大企業とは対照的に、微型店舗は日常運営において厳しい構造的課題に直面している。

「季節喫茶」の休業は、旧市街地における微型創業の困難さを実証しただけでなく、ある核心的な問題を浮き彫りにした。それは、話題性による「新鮮味」が薄れた際、店舗が「関係人口」(長期的な客層)を構築できなければ、個人の微々たる資本だけでは古物件の維持と経営コストを支えきれないという点である。この事例は、外部のエコシステムによる支援を欠いた個人店舗が、いかに優れた文化的志向を持っていたとしても、激しい市場代謝の中でリソースを使い果たし、最終的に「店舗の輪廻」という宿命に陥ることを示唆している。

六、旧市街における店舗経営動態の総括と展望:「季節喫茶」の苦境から創生エコシステム構築を再考する

「季節喫茶」の運営上の苦境を総括すると、台中中区の零細起業における構造的なボトルネックが見えてくる。資本や組織のバックアップがない状況では、経営者がいかに高い「強創」能力を持っていたとしても、現実的な運営コストや人的消耗に抗うことは困難である。同質的なレトロ消費に依存するモデルは、一過性の観光客を「関係人口」へと転換できず、結果として「回転ドア型」の一環として市場から退出せざるを得ない。

一方で、「宮原眼科」に代表される企業型経営は、「創造的破壊」によって商業的利益と観光流をもたらしたが、同時に家賃上昇や競争のハードルを押し上げ、リソースの弱い個人店舗の立地をより困難にしている側面もある。したがって、現在の中区における「店舗の輪廻」の本質は、単なる市場淘汰ではなく、リソース配分の不均衡と地域支援エコシステムの未成熟がもたらした必然的な結果であると言える。

この高頻度な入れ替わりの宿命を打破するためには、中区の商業生態は単独の「強創」段階から、ネットワークによる「協創」、さらには社会課題を解決する「共創」へと進化しなければならない。「中城再生文化協会」のような組織が提唱するプラットフォーム概念を活用し、中小店舗はリソース共有や街区連携活動(例:鈴蘭通散歩納涼会)を通じて、単独経営を「線」や「面」のまちづくりへと転換すべきである。個々の店舗が孤立して SNS の話題性に頼るのではなく、エリア全体でのイベント開催やリソース共有を行うことで、集客コストの分散と関係人口の相互送客が可能となる。これにより運営リスクを低減させ、「関係人口」を共同で育成することが可能となる。

要約すれば、台中中区の都市再生は、単なる古物件の建築改修という視覚的表層や、同質的店舗の消耗戦に留まるべきではない。ここで留意すべきは、企業型経営(例:宮原眼科)もまた「文化的価値」を高度にブランディングに取り入れ、集客エンジンとして機能させている点である。したがって、両者の差異は文化の有無にあるのではなく、大企業の「文化の記号化による人流創出」と小規模店舗の「歴史的文脈の継承による場所性の構築」という役割の補完性にある。この両者が共生・補完し合う関係を構築し、零細起業を支える協働ネットワークを確立することこそが、回転ドア型(R revolving Door Metaphor)現象を脱し、経済的活力と社会的価値を兼ね備えた持続可能な創生を実現する鍵である。

総括として、本論文の主眼は単に企業型と個人型の戦略的差異を記述することに留まらない。本論文が提示する「新たな生存戦略」のモデルとは、以下の三要素が分かちがたく結びついたものである。第一に、大型資本による「創造的破壊」が耕した市場の土壌や集客インフラを、零細店舗が自らの経営環境として戦略的に活用すること。第二に、効率化を優先する大企業の標準化モデルでは代替不可能な、場所固有の歴史的文脈を徹底的に深掘りすることで、独自のアイデンティティ(真正性)を構築すること。そして第三に、孤立した個の経営を、地域ネットワークによる「共創」のなかで線や面へと展開し、運営の持続可能性を担保することである。台中中区の事例

は、これら大企業の波及効果と小規模店舗の文化的魂、そして地域社会の連帯が共生・補完し合う、都市再生の新たなパラダイムを示唆している。

(殷齊皓 Yin Chi-hao 東海大學日本語文化學系)

(張庭瑜 Chang Ting-yu 東海大學日本語文化學系)

七、参考文献

〈中国語〉

向雯涵，2009，《臺中市區都市再生之研究》，台北：國立臺灣師範大學政治學研究所碩士論文，(4 月 7 日)。

劉佳艷，2014，《傳統產業創造文創價值之企業經營模式分析：以日日出股份有限公司宮原分公司為例》(4 月 7 日)，新竹：國立交通大學企業管理碩士學程碩士論文。

張詩唯，2015，《空間異相或都市意象？—台中宮原眼科奇觀化的歷史空間及其都市觸媒作用》(4 月 7 日)，台北：國立臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。

李家安，2016，《社會力的實踐想像：以台中市舊城區為例》(4 月 7 日)，雲林：國立雲林科技大學文化資產維護系碩士論文。

楊心蒂，2016，《如何以敘事化包裝設計形塑品牌形象風格-以日出集團為例》(4 月 7 日)，台北：國立臺北教育大學文化創意產業經營學系碩士論文。

陳筠文，2020，《社企力推動地方創生-以甘樂文創及小鎮文創為例》(4 月 7 日)，台北：國立台灣科技大學企業管理系碩士班碩士論文。

王翠薇，2022，《地方創生關鍵影響因素之探討—以參與地方創生之中小企業為例》(4 月 7 日)，雲林：國立雲林科技大學企業管理系碩士論文。

蔡曉凡，2012，〈日出曜宮原〉(4 月 7 日)，《文創新潮流》，台中：臺中市政府文化局。

雲醉，2017，〈新富町文化市場-老派靈魂的重生〉(4 月 7 日)，《交流雜誌》，155。

蔡奇璋，2023，〈舊城青劇場：故事，劇場與社會實踐 Our Youth in the Old Downtown〉(4 月 7 日)，《戲劇教育與劇場研究》，16：38-58。

葉秋蘭，2024，〈日治時期臺中宮原武熊醫師的調查與研究〉(4 月 7 日)，《臺灣學術期刊開放取用平台》，75(4)：251-279。

La Vie 編輯部，2015，〈在台中舊城，打造一座代官山：專訪中區再生基地發起人蘇睿弼〉（8月13日），《La Vie》。

王政，2020，〈跟著中城再生文化協會一起漫遊台中中區看見從日治到現代的歷史遷移感受懷古氛圍〉（12月28日），《旅奇週刊 / 台灣旅遊》。

FAM，2021，〈推動台中市中區舊城活化的潛行者們「中城再生文化協會」人類因為夢想而成長〉（4月7日），《準建築人手札》。

公共電視，2022，〈新時代下的老校舍校園老建物的修復難題〉（1月10日），《我們的島》第888集。

台灣觀光地方創生協會，2024，〈挖掘台中創生潛能：從城區到非城區，在不同DNA中如何找到對的團隊和模式？〉（10月6日），《TNL The News Lens 關鍵評論網》。

台灣財富管理交流協會，2025，〈當甜點遇上文化歷史／宮原眼科與四信為何能成為台中地標？〉（5月15日），台灣財富管理交流協會網站。

PeoPo 公民新聞，2024，〈城市再生實驗「2024 鈴蘭通散步納涼會」九大市集聯手四場變裝遊行〉（10月23日），PeoPo 公民新聞網站。

新作坊，〈中區再生基地以文化激發社區再生〉，新作坊網站。

臺中市政府經濟發展局，〈第二章文獻分析（臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案）〉（10月23日），臺中市政府經濟發展局。

東海大學，2020，《2020 東海大學永續年報 (Sustainability Report)》，台中：東海大學。

鄭卉苾，〈時光診所：宮原眼科百年身份轉變錄〉（4月7日），國家文化記憶庫線上策展平臺。

舊城青劇場，2021，〈東海大學與臺中中區社群共創計畫〉（4月7日）。

臺中市新富町，〈從新富町到大墩里：一座市場與商圈的百年記憶〉（4月7日），臺中市新富町網站。

中城再生文化協會，〈2026 年社團法人台灣中城再生文化協會得標案件 - 開放標案〉（4月7日），中城再生文化協會網站。

中城再生文化協會，〈展演空間租借〉（4月7日），中城再生文化協會網站。

『多元文化交流』第 18 號(2026 年 6 月)

〈實踐報告〉

國立彰化生活美學館，2024，〈社團法人台灣中城再生文化協會-鈴蘭通散步納涼會〉，
國立彰化生活美學館網站（12 月 26 日）。

城市有事嗎，〈EP093 | 你不知道的台中中區！？老城崛起的背後故事 ft.中城再生文化
協會理事長蘇睿弼〉（4 月 7 日），城市有事嗎 Youtube 頻道。

〈日本語〉

小松原聡、中野日南子、平田美咲「地域企業の「三創経営力」強化による地方創生に関する一
考察」『青森中央学院大学地域マネジメント研究所研究年報:グローバル・マネジメント地域力再
発見のために』第 20 号、pp.21-49。

丹下晴喜(2013)「地方創生における大企業と労働組合：愛媛県西条市における農業振興を事
例として」『愛媛大学法文学部論集 社会科学編』第 41 号、pp.23-42。

中村良平(2024)「地方創生第1期における企業の参入と撤退:回転ドア型経済か創造的破壊か」
『岡山大学経済学会雑誌』第 56 号、pp.1-28。

自由民主党資料頒布会(2024)「地域課題解決事業推進に向けた基本指針」『政策特報 / 自由
民主党政務調査会編』、pp. 89-110。