

# 地方都市における中心市街地の実態と将来像に関する研究

環境システム学科 中村 祥之

指導教員 小川 宏樹

keywords : 地方都市, 中心市街地活性化, 商業活性化, 都心居住, 観光活性化

## 1. はじめに

### 1.1 背景・目的

地方都市では, 1990 年代から 2000 年代にかけ, 中心市街地に集積していた商業機能が弱体化したり, 郊外に立地した大型店に客を奪われたりする事態が顕在化した<sup>1)</sup>. 特に中心市街地に立地する店舗の閉店は, 地域の核の喪失へとつながり, 都市全域に深刻な影響をもたらす<sup>2)</sup>. 中心市街地の活性化を図るため, 中心市街地活性化法等のまちづくり三法が制定されたが, 計画で描かれた都市像と実際の都市の姿には乖離が生じ, 各事業間の連携が不十分であったこと等から, 期待された効果はなく, 地方都市における中心市街地のより一層の衰退が続いたため, 2006 年にまちづくり三法が改正され, 大型店の郊外立地がより厳しくなった.

一方, 1960 年代には, 全国的に都市のスプロール現象が進んだ. 1965 年から 1980 年までの 15 年間で市街地面積は 2.2 倍, 人口は 1.5 倍まで膨れ上がった. 1960 年には既に急増傾向にあった DID 人口は, 2000~2005 年になるとほぼ伸びが止まった. 地方圏では, DID 人口は横ばいで, 密度は減少傾向にあり, 市街地の低密度化も問題である. 市街地の密度低下傾向が進めば, 高齢化等に加え, 地域社会を支える市民の減少により地域社会の維持困難, インフラの効率性低下による維持管理の困難等の問題が生じる恐れがある<sup>1)</sup>.

以上の背景から, これから時代にふさわしい地方都市の中心市街地の在り方についての知見を得ることを本研究の目的とする.

## 2. 研究の進め方と研究対象都市

### 2.1 研究対象都市と研究の方法

全国の中心市街地活性化基本計画(中活計画)が策定されている都市のうち, 県庁所在地の中核市 15 都市・特例市 5 都市の計 20 都市を研究対象とした. 対象都市の中活計画から, 都市構造の分類(3章)を行った. また 4 章では, 計画を満了し, 最終フォローアップ(自治体が行う中心市街地活性化施策の評価)が終了している 13 都市を対象に研究を進め, 中活計画の評価を行うと共に都市構造や基本計画区域(本研究では中心市街地とする)との関連を分析した.

### 2.2 基本計画の内容

基本計画で設定された目標には, 目標の達成を評価するための指標(目標達成のための指標)が設定されている. 目標の種類には 3 点あり, ①商業活性化, ②都心居住, ③観光活性化に分類でき, 本研究ではこの 3 点を計画の軸と呼ぶ.

## 3. 都市構造の分類

### 3.1 時間距離による分類(表 1)

本研究では, 中心市街地内における都市の構造を都市構造と呼び, 分類を行った. 中心市街地活性化基本計画区域を中心市街地と定義し, 対象 20 都市のうち, 中心市街地内の公共交通を用いた移動 7 分を基準として, 都市構造の分類(時間距離による分類)を行った. 表 1 に分類結果を示す.

表 1 時間距離による都市構造の分類結果

交通状況を加味した 都市構造	都市構造のイメージ	都市名
1極型		富山市 秋田市 青森市 盛岡市 長野市 松江市 宮崎市 山形市 福井市 大分市 島根市 甲府市
2極型 $\alpha$		和歌山市 鹿児島市 鹿児島市 奈良市
2極型 $\beta$		金沢市 岐阜市 岐阜市 高松市 大津市

※主要駅 中心市街地内の乗降者数が著しく多い駅。

※中心市街地中心点 中心市街地内の歩行者(自転車)通行量調査点のうち, 最も通行量が多い地点。

### 3.2 都市の勢力(規模)を表す指標の設定(図 1)

市人口を都市圏人口で除して設定し, 当該中心市街地が①当該都市の中心としての役割を果たしている(単独中心)のか, ②当該都市とその周辺市町村を含めた地域の中心(広域中心)としての役割を果たしているのか, 都市ごとにこのいずれに近いかを明らかにしたものである.

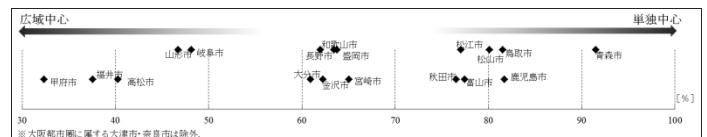


図 1 都市の勢力(規模)を表す指標

## 4. 評価・分析

### 4.1 各都市の中心市街地活性化基本計画の評価

#### 4.1.1 全体的評価

最終フォローアップでは, 各都市が目標に対して 6 段階で評価をしている. 本研究では, この 6 段階に対し 1~6 点の点数を配分し, 都市別・計画の軸ごとに平均点を算出した(表 2).

表 2 全体的評価結果

都市名	計画の軸		
	商業活性化	都心居住	観光活性化
富山市	4	2	
青森市	2	4	4
金沢市	3.3	6	6
岐阜市	2.3	4	
高松市	3.3	4	
長野市	1	3	6
和歌山市	2	2	
福井市	2	1	
島根市	3.3	4	4
鹿児島市	2.5		4
大津市	3		4
松江市	6	2	2
大分市	2		
平均点	2.83	3.20	4.29

#### 4.1.2 計画の軸別評価

(1)商業活性化：各都市で実施された施策をハード施策・ソフト施策に分類し、その組み合わせと表2で得た商業活性化点数の関係を分析した結果、ハード・ソフト施策を両方実施している都市の平均点が高いことが明らかとなった。

(2)都心居住：中心市街地人口増減率から評価を行った。また、商業活性化と同様の方法で施策の組み合わせと平均点の関係を明らかにし、増減率との関係をみた結果、ハード・ソフト施策を両方実施する方の点数が高くなつた。また、住宅施設と住環境整備が一体的に行われた都市では増減率がプラス、住宅施設を整備した都市ではマイナスとなつた。

(3)観光活性化：中心市街地の観光客入り込数の増減率を算出した評価を行つた。また、これまでと同様に、施策の組み合わせと平均点・増減率との関係を明らかにした結果、ソフト施策を実施する方の成果が上がりやすい結果が得られた。

#### 4.2 都市構造と計画の軸・施策との関連分析

#### 4.2.1 商業活性化・觀光活性化

(1) 極型 : 主要駅から中心市街地中心点まで徒歩で移動するとの考えから、歩行空間の魅力が必要となる。景観整備等ハード施策や、沿道の空き店舗対策等で商業の魅力向上が必要。観光活性化を目指す都市の場合、観光客の買い物行動が見込めるところから、商業活性化への波及効果が見込める。観光活性化施策が行えない都市では、都心居住を促進し居住者を増加させ、商業活性化への波及が必要である。

(2) 極型  $\alpha$  : 1 極型と同様の結果と、中心市街地が観光地として発展する鹿児島市は、商業活性化への波及効果がある。

(3) 極型  $\beta$  : 主要駅から中心市街地中心点への移動に時間がかかるため、観光活性化を行う都市で中心市街地中心点と観光エリアが離れている場合、観光客は中心市街地中心点付近へ流入しにくく、商業活性化への波及効果は低くなる。また、主要駅付近で活性化されている場合、その波及効果が中心市街地中心点付近へ及びにくい。片方地点での活性化が、もう片方地点の衰退に拍車をかける恐れがある。

#### 4.2.2 都心居住

4.1.2でソフト施策の実施や市街地再開発事業等住環境改善に関する施策の成果が上がりやすいことが明らかになったが、2極型 $\beta$ の主要駅付近で市街地再開発事業を行った場合、主要駅付近で居住人口が増加しても、その活性化効果が中心市街地中心点付近へ波及しにくい傾向にある

#### 4.3 都市構造と基本計画区域の関連分析

(1) 1極型では、コンパクトな区域設定が多い。

(2)2 極型  $\alpha$  では、1 極型よりも基本計画区域が広くなる傾向にあるが、和歌山市は主要駅 2 つと中心市街地中心点がほぼ直線上に位置するため、コンパクトな区域設定である。

(3)2 極型  $\beta$  区域が非常に広い都市と否の都市がある。これ

#### 4.4 基本計画区域と計画の軸・施策との関係

#### 4.4.1 商業活性化・觀光活性化

商業活性化について、基本計画区域面積/市人口は、市人口に対して基本計画区域が過密か否かを示している。この値と表2

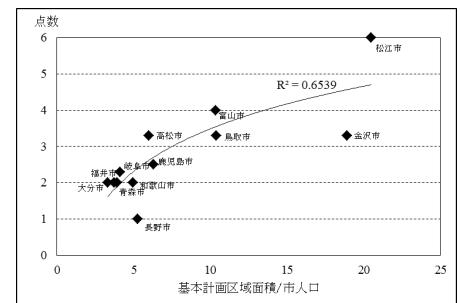


図2 基本計画区域面積/市人口と  
商業活性化点数との関係

点数との関係示した図2より、市人口に対して基本計画区域が広い都市の方が、商業活性化の点数が高い傾向にあるが、広さには限界があることが明らかになった。また、観光活性化では、中心市街地内の観光入込客数と共に、観光施設数やその立地状況が区域設定に関係し、観光施設数が少ない場合や観光施設が中心市街地のあるエリアに集中する場合、基本計画区域は比較的コンパクトに設定される。対して、観光施設数が多い場合や観光施設が中心市街地内に点在している場合、基本計画区域は広く設定されている。

#### 4.4.2 都心居住

基本計画区域面積と中心市街地人口について相関分析を行い、係数 0.964 が得られた。しかし、基本計画区域が広いため中心市街地人口も多くなっている可能性があることから、中心市街地人口密度と基本計画区域の関係を調べた結果、強い相関は得られなかった。中心市街地人口は基本計画区域の設定に関係しないことが明らかになった。

## 5. まとめ

以上のことから、これから時代にふさわしい中心市街地の在り方について、以下の知見を得た。

(1) 基本計画区域の設定について、1極型や2極型 $\alpha$ では、コンパクトな区域で投資効果を高めつつ商業活性化を行い、2極型 $\beta$ では、一方の極の活性化がもう一方の極の衰退を進める恐れがあることに留意して投資する必要がある

(2)都市の特性に応じた計画の軸を設ける。観光活性化から商業活性化を進めると成果が得やすいが、観光活性化が不可能な場合、都市固有の商業活性化を進めて必要なところ

(3)都心居住を行う場合、住居整備を行うのみでは、居住は促進されにくく、周辺の住環境改善が必要である。市街地再開発事業等の、住環境改善と住居整備を一体的に行うハード施策や、住環境の整備を行うソフト施策が必要である。

## 【参考文献】

- 1) 人口減少時代の都市計画 まちづくりの制度と戦略, 大西隆編著, p38, 2011 年
  - 2) 東京大学: 大規模店舗立地の出店規制に関する研究の現況と将来