

# 地方都市における中心市街地活性化基本計画に見られる政策とその評価に関する研究

和歌山大学システム工学部 中村 祥之  
和歌山大学システム工学部 小川 宏樹

## 1. はじめに

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、そのまま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に、中心市街地活性化法をはじめとする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ると共に、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ことから、2006年にまちづくり三法が改正され、大型店の郊外立地をより厳しく制限する内容となった。

三法改正から約7年が経過し、中心市街地活性化基本計画を策定した都市では、計画の実施期間が終了しつつあり、三法改正が中心市街地活性化にどのような効果をもたらしかを明らかにする時期を迎えている。

以上の背景から、地方都市における中心市街地活性化基本計画に見られる施策とその評価を行い、これからの時代にふさわしい中心市街地政策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. 研究の進め方と中心市街地活性化基本計画

### 2.1 研究対象都市と研究の方法

表-1に研究対象都市の一覧を示す。

表-1 研究対象都市の目標・達成指標と計画の軸

都市名	基本方針に示された目標	目標達成のための計画	商業活性化	中心居住	観光活性化
富山県	1. 公共交通や自転車・徒歩が利用しやすい環境づくり 2. 駅前広場の整備 3. 質の高いライフスタイルの実現	1. 高層ビル内の一層目・二層目等乗入数 2. 駅前広場の利用者の歩行者数(歩行者数) 3. 中心市街地の居住人口の増加	○	○	○
青森県	1. 多くの市民がにぎやかな中心市街地 2. 多くの観光客を誘致する中心市街地 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 中心市街地の商業活性化	1. 歩行者歩数 2. 観光客誘致率 3. 民間人口 4. 中心市街地の年間利用者数	○	○	○
金沢市	1. にぎやかな中心市街地 2. にぎやかで交流が生まれる中心市街地 3. 過渡期に居住しやすい中心市街地 4. にぎやかな街並み	1. 中心市街地の観光客利用客数 2. 公共施設やサービスなどの利用回数 3. 歩行者・自転車歩行者数 4. 民間人口	○	○	○
岐阜県	1. 商店街独自の魅力あるまちづくり 2. 歩行者・自転車が利用しやすいまちづくり 3. 中心市街地、より住みやすい環境をつくる	1. 中央商店街の空き店舗率 2. 歩行者・自転車歩行者数 3. 民間人口 4. 中心市街地の歩行者・自転車歩行者数の割合	○	○	○
長野県	1. 訪れやすい環境をつくる(出会い) 2. 住みやすい環境をつくる(暮らし) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 賑わいのあるまち	1. 観光客誘致率 2. 民間人口 3. 中心市街地(4地区)の歩行者・自転車歩行者数 4. 中心市街地の観光客利用客数	○	○	○
宮崎県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 様々な目的の人が満足できるまちづくり 3. 歩行者・自転車が利用しやすいまちづくり 4. 市民活動や文化活動などによる多世代交流によるまちづくり	1. 民間人口 2. 歩行者歩数	○	○	○
和歌山県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 住みやすい環境をつくる(暮らし) 4. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 歩行者・自転車歩行者数 2. 民間人口 3. ハッピーロードの歩行者・自転車歩行者数	○	○	○
福井県	1. 訪れやすい環境をつくる(出会い) 2. 住みやすい環境をつくる(暮らし) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口 2. 歩行者歩数 3. 歩行者・自転車歩行者数(休日)	○	○	○
鳥取県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口(社会福祉) 2. 歩行者歩数 3. 歩行者・自転車歩行者数	○	○	○
奈良県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 歩行者歩数 2. 中心市街地の年間観光客数 3. 民間人口 4. 中心市街地の歩行者・自転車歩行者数	○	○	○
徳島県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(暮らし) 5. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 歩行者歩数 2. 民間人口 3. 中心市街地の歩行者・自転車歩行者数 4. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 5. 民間人口(歩行者・自転車歩行者)	○	○	○
秋田県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口 2. 歩行者歩数 3. 民間人口(歩行者・自転車歩行者)	○	○	○
大津市	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(暮らし) 5. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口 2. 歩行者歩数 3. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 4. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 5. 民間人口(歩行者・自転車歩行者)	○	○	○
松江市	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(暮らし) 5. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口 2. 歩行者歩数 3. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 4. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 5. 民間人口(歩行者・自転車歩行者)	○	○	○
大分県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(暮らし) 5. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口 2. 歩行者歩数 3. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 4. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 5. 民間人口(歩行者・自転車歩行者)	○	○	○
山形県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(暮らし) 5. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口 2. 歩行者歩数 3. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 4. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 5. 民間人口(歩行者・自転車歩行者)	○	○	○
甲府県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(暮らし) 5. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口 2. 歩行者歩数 3. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 4. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 5. 民間人口(歩行者・自転車歩行者)	○	○	○
松山県	1. 賑わいのあるまちづくり 2. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(出会い) 3. 歩いて暮らしやすい中心市街地 4. 歩いて暮らしやすい環境をつくる(暮らし) 5. 歩いて暮らしやすい中心市街地	1. 民間人口 2. 歩行者歩数 3. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 4. 民間人口(歩行者・自転車歩行者) 5. 民間人口(歩行者・自転車歩行者)	○	○	○

全国の中心市街地活性化法改正(2006)以降に中心市街地市街地活性化基本計画が策定された都市のうち、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。概ね5年間の計画が終了した都市は最終フォローアップを行い、計画の成果を評価する。最終フォローアップが終了している都市は13都市あり、これら13都市について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 基本計画にみられる政策目標

基本計画には、基本理念・活性化の方針とその方針に基づいた目標が設定されている。また、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。目標の種類として3点挙げられ、商業の活性化を図るもの(商業活性化)、中心市街地内の人口を増加させるもの(都心居住の促進)、観光客を増加させるもの(観光活性化)に分類できる。本研究ではこの3点を計画の軸と呼ぶ。各都市の計画の軸については、表-1を参照されたい。

## 3. 都市構造の分類

### 3.1 都市構造の分類方法

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て、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による都市構造の分類(時間距離による分類)を行った。中心市街地内の乗降客数が著しく多い駅(主要駅)から、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点(中心市街地中心点)へ、徒歩やバス、鉄道での所要時間7分を基準として分類した。

### 3.2 時間距離による分類結果

分類を行った結果、以下の3種類の都市構造に分類できた。また、分類結果を表-2に示す。

表-2 時間距離による都市構造の分類結果

都市構造	都市構造のイメージ	都市名
1型型		富山県 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 鳥取市 甲府市
2型型α		和歌山県 鹿児島市 奈良市
2型型β		金沢市 岐阜県 高松市 大津市

- 1)1 極型 主要駅が1つの都市の内、主要駅から中心市街地中心点までの移動時間が7分以内.
- 2)2 極型 $\alpha$  主要駅が2つの都市の内、いずれの駅から中心市街地中心点までの移動時間が7分以内.
- 3)2 極型 $\beta$  主要駅が1つの都市の内、主要駅から中心市街地中心点までの移動時間が8分以上. または、主要駅が2つの都市のうち、片方の主要駅から中心市街地中心点までの移動時間が8分以上.

### 3.3 都市の勢力(規模)を表す指標の設定(図-1)

当該都市の人口を、その都市が属する都市雇用圏の人口で除した値は、図-1の通りである. 当該中心市街地が①その市の中心としての役割を果たしている(単独中心)か、②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、このいずれに近いのかが分かる. この指標と都市構造との関係性を分析したが、例えば単独中心の青森市と、広域中心の甲府市は、いずれも都市構造では1極型を示している. よって、両者の関係はないことが明らかになった.

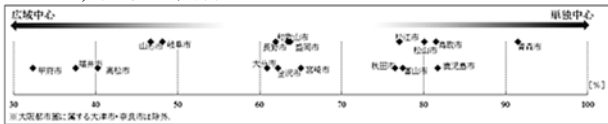


図-1 都市の勢力(規模)を表す指標

## 4. 各都市の中心市街地活性化基本計画の評価

### 4.1 全体および計画の軸の評価

本研究の評価・分析は、最終フォローアップが終了している13都市を対象に行った. 最終フォローアップでは、各都市が設定した目標に対して6段階で評価がされている. 本研究では、この6段階に対して1~6点の点数を配分し評価・分析を行った. そして、都市別・計画の軸ごとに平均点を算出した(表-3). 次に、各計画の軸別の評価結果を示していく.

表-3 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	
鳥取市	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

は、この6段階に対して1~6点の点数を配分し評価・分析を行った. そして、都市別・計画の軸ごとに平均点を算出した(表-3). 次に、各計画の軸別の評価結果を示していく.

#### (1) 商業活性化

各都市で実施された商業活性化施策を、7種類に分類した(表-4). 表-4に示した順位・点数は、表-5で得た分析結果を用いた. なお表-5では、例として、イベントの実施について分析結果を示す. また、達成評価の評価基準についても示す. 表-5の達成評価は、各都市で行われた最終フォローアップに基づいて

表-4 成果の得やすい商業活性化施策の種類(順位)

順位	施策の種類	0点施策を除く全平均
1	住宅供給・優良建築物整備事業	2.40
2	ゾーンの空店舗・空店舗対策(資金援助など)	2.29
3	交通施設整備・交通環境・景観整備・回遊性向上施策	2.13
4	ゾーンの住環境整備・補助	2.00
5	市街地再開発事業	1.83
6	公共施設・交流施設・商業施設等整備によるハード施策、ハードの空店舗・空地対策、リノベーション	1.67
7	イベントの実施	1.13

で行った. なお、最終フォローアップでは、各施策が達成・未達成で評価されている. 以下に表-5の各項目について説明する. 都心居住・観光活性化についても、同様の方法で点数付け・評価を行った.

- 1)重複施策平均点 商業活性化の目標を複数掲げている都市では、目標1と目標2で同様の事業が実施されているが、目標達成のための指標が異なるため、同事業でも評価が異なることがある. 複数の目標・評価を持つ事業について、重複施策平均点として平均点を算出し、当該事業の達成点数とした.
- 2)全平均 重複施策平均点の平均をとり、その点数を施策の種類ごとの評価とした.
- 3)0点施策を除く全平均 点数が0点の施策は、未実施であるため、その事業を実施した場合にどのような成果をもたらすか分からない. 現在までに実施された事業の有効性を評価するため、0点施策を除いた施策の種類ごとの平均点をとって評価した(表-4参照). そして、表-5の0点施策を除く全平均の点数に基づき、成果の得やすい商業活性化施策の種類を明らかにした(表-4). 表-4より、ソフト施策が上位に位置していることが分かる.

表-5 施策の種類・具体的施策ごとの評価と基準

(商業活性化・一例)

施策の種類	都市名	施策名	達成評価	点数	全平均	0点施策を除く全平均
イベントの実施	青森市	AOMORI春フェスティバル事業	○	2		0.90
		冬季観光イベント開催事業	×	0		
	和歌山市	城フェスタ事業・和歌山城再建50周年記念祭事業・観光誘客事業	△	1		
		野外アートプロジェクト事業「わぁー！手づくり市場」	△	1		
	鳥取市	わらべ船イベント事業	△	1		
	鹿児島市	天文館地区でのイベント事業	×	0		
		年間入込観光客数の増加による小売販売額の増加	△	1		
大津市	大津まちなか食のオーケストラ	△	1			
	びわ湖まちなかココニズ	△	1			
松江市	松江江店・カフェCococolo Sunday	△	1			
達成評価		評価基準				配分した点数
○		「達成」評価のもの.				3
△		「未達成」評価のもののうち、一時的には達成したものや今後の達成が見込まれるもの.				2
×		「未達成」評価のもののうち、成果が上がらなかったもの.				1
		「未達成」評価のもののうち、事業そのものを実施していないもの.				0

#### (2) 都心居住

都心居住の目標達成のための指標は、各都市中心市街地の人口である. 目標達成の評価は各都市で統一されたものだが、数値目標を高く設定している都市と否の都市があるため、基準値人口と施策実施後人口との関係から増減率を算出し、評価を行った(表-6). 都心居住では、施策を以下の3種類に分け、施策の組み合わせと都心居住の点数の平均点・増減率との関係(表-7)から、以下の2点が明らかになった.

- 1)平均点・増減率ともにハード施策とソフト施策を両方実施する方が、成果. ただし、実施する施策によっては、両立して実施しても成果が上がらない.
- 2)都市別に分析した場合、富山市、岐阜市、高松市、和歌山市、松江市、長野市で実施された市街地再開発事業や土地区画整理事業は、住宅施設と商業施設等の整備が一体的に行われているのに対し、富山市や福井市で実施されている優良建築物整備事業は住宅施設を整備するものである. 住宅整備と住環境整備を一体的に行う市街地再開発事業や土地区画整理事業の成果が上がりやすく、住宅周辺の住環境が居住に適する環境でなければ、都心居住は促進されないとと言える.

表-6 増減率からみた達成評価(都心居住・一例)

都市名	目標	目標指標	基準値	目標値	目標達成率	最新値		実際の増減率からみた達成評価
						数値	増減率	
富山市	まちなか居住の推進	中心市街地居住人口[人]	24099	26500	110.0	23507	97.5	-2.5
						(H23.9)		減少
青森市	街ぐらし	中心市街地夜間人口[人]	3346	3868	115.6	3511	104.9	4.9
						(H23.9)		基準値より増加

表-7 施策の実施形態と点数・増減率(都心居住)

施策の実施形態	都市名	都心居住の点数	増減率[%]	からみた達成度	平均点	増減率平均
1)住宅整備等ハード施策と住環境整備やその他ソフト施策を一体的に行っている都市	長野市	3	1.60%	基準値より増加	3.2	-0.78%
	福井市	1	-3.20%	減少		
	鳥取市	4	1.10%	基準値より増加		
	松江市	2	-2.60%	減少		
	金沢市	6	2.50%	基準値より増加		
2)住宅施設整備等ハード施策のみを行っている都市	富山市	2	-2.50%	減少	3.0	-1.00%
	岐阜市	4	4.00%	基準値より増加		
	高松市	4	1.40%	基準値より増加		
	和歌山市	2	-3.90%	減少		
	青森市	4	4.90%	基準値より増加		

※「都心居住の点数」は、表-3を再掲。

(3) 観光活性化

観光客入込数の増減率(表-8)と表-3 で得た観光活性化の点数から評価を行った。施策の種類を、①観光施設整備等ハード施策、②観光推進・情報発信等ソフト施策に分け、施策の種類のみを組み合わせると、観光活性化点数の平均点・増減率との関係を明らかにした。表-9 より、ハード施策とソフト施策の両方を実施した場合でも、成果が上がらない場合がある。また、各都市別でみた場合、松江市以外は増減率がプラスである。よって、観光活性化では施策の実施形態によらず、都市の観光地としての魅力等のポテンシャルや、基本計画区域の設定(4.4 参照)といった、その他の要因が観光活性化と大きく関係している。

表-8 増減率からみた達成評価(観光活性化・一例)

都市名	目標	目標指標	基準値	目標値	目標達成率	最新値		実際の増減率からみた達成評価
						数値	増減率	
青森市	交遊街づくり	年間観光施設入込客数[人/年]	696312	1305000	187.4	1108351	159.2	9.2
金沢市	通勤に自転車に依存しない中心市街地	金沢からバス乗車人員[人]	708478	750000	105.9	776852	109.7	9.7
鳥取市	ふるさと郷にちむら	文化施設の入込客数[人]	150984	169000	111.9	156782	103.8	3.8

表-9 施策実施形態と点数・増減率(観光活性化)

施策の実施形態	都市名	観光活性化の点数	増減率[%]	からみた達成度	平均点
1)観光施設・交通施設等ハード/整備・ハード施策を実施すると共に、観光推進等ソフト施策も実施している都市	長野市	6	31.10%	目標値より増加	4
	鳥取市	4	3.80%	基準値より増加	
	鹿児島市	4	14.10%	基準値より増加	
	大津市	4	12.20%	基準値より増加	
	松江市	2	-2.90%	減少	
2)観光施設・交通施設等ハード/整備・ハード施策のみを実施している都市	青森市	4	59.20%	基準値より増加	4
3)観光推進等ソフト施策のみを実施している都市	金沢市	6	9.70%	目標値より増加	6

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・観光活性化

表-11・表-12 に商業活性化・観光活性化の評価と都市構造の関係を示す(表-10)における商業活性化や、表-11 における観光活性化の点数は、表-3 の再掲である。なお、観光活性化は 4.1 において増減率を用いて評価したことから、施策の成否を達成率で示している。達成率とは実施数値を目標数値で除したものを百分率で表したもので、目標をどの程度達成できたかを示している。関連分析結果は以下の通りである。

表-10 商業活性化と都市構造の関係

都市構造	都市名	商業活性化の点数	中心市街地の小売店舗数		年・出典
			店舗数[件]	対市シェア[%]	
1極型	青森市	2	511	(不明)	H22年データ、中活計画より
	長野市	1	1041	30.0	H19年データ、中活計画より
	福井市	2	360	10.2	H16年データ、中活計画より
	鳥取市	3.3	399	45.5	H19年データ、中活計画より
	大分市	2	491	12.5	H19年データ、中活計画より
	富山市	4	1276	27.9	H19年データ、中活計画より
2極型α	和歌山市	2	1189	29.7	H16年データ、中活計画より
	鹿児島市	2.5	1513	26.3	H19年データ、中活計画より
2極型β	金沢市	3.3	1911	39.9	H19年データ、中活計画より
	岐阜市	2.3	775	18.2	H19年データ、中活計画より
	高松市	3.3	975	23.8	H19年データ、中活計画より
	大津市	3	410	(不明)	H19年データ、中活計画より

表-11 観光活性化達成率と都市構造の関係

都市構造	都市名	観光活性化の点数	目標指標	目標達成率の増減率[%]			目標達成率の増減率		観光入込客数	
				目標数値	実績数値	達成率	年	月		
1極型	青森市	4	年間観光施設入込客数[人/年]	87.4	59.2	67.7	1108351	H24.6	4964	H24年全体 観光客数
	長野市	6	観光中心市街地の 歩行者・自転車通行者[人]	16.9	20.6	121.9	10310	H23.7	10050	H22年全体 長野市資料
			生涯学習センター の年間利用客数[人]	22.4	41.7	186.2	426233	H24.3		
	鳥取市	4	文化施設の入込客数[人]	11.9	3.8	31.9	156782	H25.3	6126	H21年全体 鳥取市資料
	松江市	2	中心市街地の観光入込客数[人]	13.0	-2.9	-22.3	3522	H24.12	8387	H23年全体 鳥取市資料
2極型α	鹿児島市	4	中心市街地の観光入込客数[人]	17.6	14.1	80.1	7762000	H23	8875	H22年全体 鹿児島市資料
2極型β	金沢市	6	金沢からバス乗車人員[人]	5.9	9.7	164.4	776852	H24.3	18415	H22年全体 金沢市資料
	大津市	4	琵琶湖観光入込客数[千人]	19.6	12.2	62.2	1501	H25.6	10980	H19年全体 大津市資料

(1) 1極型

- 1) 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と共に、沿道の空き店舗対策等で商業の魅力向上が必要。例えば、鳥取市の空き店舗対策事業は成果が上がっている。
- 2) 観光活性化を目指す 1 極型都市の場合中心市街地中心点と観光エリアがほぼ重なる。この場合、主要駅から観光エリアへ向かう間の買い物行動が見込めることから、商業活性化への波及効果が見込める。
- 3) 観光活性化施策が行えない都市では、都心居住を促進することで居住者を増加させ、中心市街地に人が集まるよう努め、商業活性化への波及を行う。

(2) 2極型 α

中心市街地内に主要駅が 2 つあり、小売店舗数も多い。1 極型と同様の分析結果と、中心市街地が観光地として発展している鹿児島市では、商業活性化への波及効果がある。

(3) 2極型 β

- 1) 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。
- 2) 主要駅と中心市街地中心点が離れているため、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、他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 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、1 極型や 2 極型 α で行われる主要駅付近での市街地再開発事業は特に成果が上がっている。しかし、同様に 2 極型 β 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、買い物行動が主要駅付近で済むため、時間距離で離れた位置にある中心市街地中心点付近の活性化を期待することは難しい。中心市街地中心点付近で居住人口を増加していくことが必要である。

4.3 都市構造と基本計画区域の関連分析(図-2)

- 1) 1極型では、コンパクトな区域設定が多い。
- 2) 2極型 α 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 β 区域が非常に広い都市と否の都市がある。これは、観光活性化を実施しているか否かが関係し、観光施設数やその立地の特徴が区域設定に影響している(4.4 参照)。

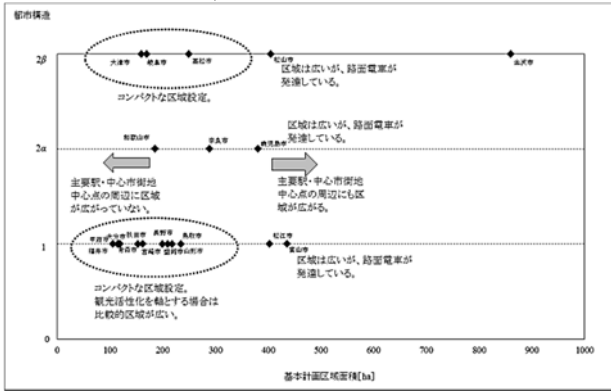


図-2 都市構造と基本計画区域面積

#### 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・観光活性化

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-4 で得た商業活性化点数との関係を図-3 に示す。図-3 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。区域設定方法としては、どこの都市もコンパクトな区域設定にして

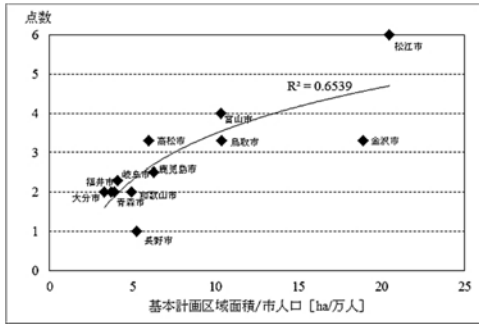


図-3 基本計画区域面積/市人口と商業活性化点数との関係

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ていることが明らかになった(表-12)。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。

表-12 観光活性化を行う都市の観光施設数と立地

都市名	目標指標	主要観光施設・地域数	各施設の立地の特徴
青森市	年間観光入込客数	30ヶ所	ペイエリアに集中
長野市	善光寺に王門前歩行者・自転車通行数 もんげんふらぬ・生涯学習センター年間利用者数	10ヶ所	善光寺前に集中
金沢市	金沢ぶらっとバス乗車人員	330ヶ所	中心市街地内に点在
鳥取市	文化施設の入込客数	60ヶ所	城跡周辺に集中
大津市	琵琶湖観光入込客数		琵琶湖岸に集中
松江市	中心市街地の観光入込客数	20ヶ所	中心市街地内に点在
鹿児島市	中心市街地の観光入込客数	7ヶ所	中心市街地内に点在

##### 4.4.2 都心居住

基本計画区域面積と中心市街地人口の関係を図-4 に示す。図-4 より、基本計画区域面積と中心市街地人口には一定の関連があるように思えるが、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調べた(図-5)。図-5 では双方について強い相関は得られなかったことから、中心市街地人口は基本計画区域の設定に大きく関係しないことが明らかになった。

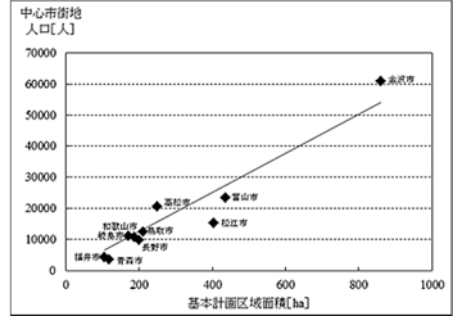


図-4 基本計画区域面積と中心市街地人口の関係

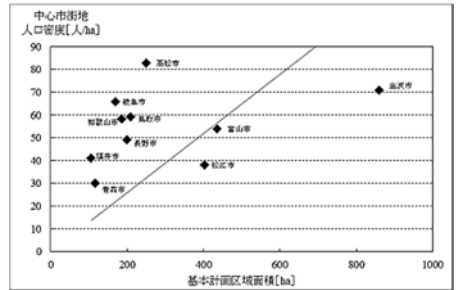


図-5 基本計画区域面積と中心市街地人口密度の関係

#### 5. まとめ

以上から、政策目標とその評価の対応から、以下の知見を得た。

- 1)基本計画区域の設定は、当該都市の計画の軸・都市構造に応じ、適切な区域設定・投資が必要である。
  - ①1 極型や2 極型 a 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う。
  - ②2 極型 β 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)当該都市の特性に応じた計画の軸を設ける。
  - ①観光活性化から商業活性化を進めると成果が得やすい傾向にある。
  - ②観光活性化が不可能な場合は、都心居住から商業活性化を進めていく必要がある。
  - ③都心居住を行う場合、住環境の整備は不可欠である。優良建築物整備事業のように、住居整備を行うのみでは、居住は促進されにくく、建築物周辺の住環境改善が必要である。また、市街地再開発事業のような、住環境改善と住居整備を一体的に行うハード施策や、住環境整備を行うソフト施策が必要である。

#### 【参考文献】

- 1) 大西隆編著(2011), 人口減少時代の都市計画 まちづくりの制度と戦略, p38, 学芸出版社
- 2) 貞広幸雄(2008), 大規模店舗立地の出店規制に関する研究の現況と将来, p1, 東京大学 住宅・都市解析研究室