

駅前中心市街地の機能的特性と活性度に関する基礎的研究

横浜国立大学大学院 学生員 沖中 聡志
横浜国立大学工学部 フェロー 大蔵 泉
横浜国立大学工学部 正会員 中村 文彦

1. 背景と目的

近年わが国ではモータリゼーションの進展により、様々な都市機能が郊外化する傾向にある。それにより、多くの駅前中心市街地では空洞化という問題が起きている。しかし全ての駅前中心市街地で空洞化が起きているわけではなく、充実した都市機能により大きなにぎわいを見せている駅前中心市街地が数多く存在しているのも事実である。本研究では、実際の駅前中心市街地における機能的特性と活性度を指標化し、それらの関連性を分析することにより、にぎわっている都市とそうでない都市での機能的特性の違いを明らかにすることを目的としている。

2. 研究方法

本研究では 1)対象駅前における中心市街地の範囲設定 2)機能的特性の把握 3)活性度の把握 4)機能的特性と活性度の関連性分析を行う。対象駅は神奈川県相模原市内の12駅(橋本、相模原、相模大野、淵野辺、上溝、小田急相模原、東林間、古淵、南橋本、矢部、原当麻、相武台)とした。

(1)中心市街地の範囲設定

各駅周辺において、神奈川県都市情報システムデータの小ゾーンにおける施設総延床面積率(官公庁、文教・厚生、業務、商業、娯楽・遊戯の施設延床面積の総計をゾーン面積で除したものが20%以上であるゾーンの集合体、施設総延床面積率20%以上のゾーンが周辺に存在しない駅では、駅前における施設総延床面積率最大のゾーンを中心市街地と定義した(基ゾーンに隣接するゾーンのなかで、施設総延床面積率(%)の値が基ゾーンに対して-2以上のゾーンが存在した場合、そのゾーンを含めて中心市街地と定義した。ただし、施設総延床面積率が10%を超えているものに限る)。

(2)機能的特性の把握

(1)において求めたゾーン単位の面積に関する指標を集計し、中心市街地面積と、中心市街地単位の施設総延床面積、施設総延床面積率、各施設の延床面積、また各施設の延床面積を中心市街地面積や施設総延床面積で除した各施設の密度を得た。

(3)活性度の把握

相模原市商業実態調査報告書のデータより指標を作成した。来訪者数は、駅周辺で最も大きかった通行量の値で代用した。また滞在時間の平均値を概算し、来訪者数と滞在時間平均値を掛け合わせることで活性度を求めた。さらに、来訪者のうち滞在時間が30分以上の人の割合、1時間以上の人の割合をそれぞれ求めた。

(4)機能的特性と活性度の関連性分析

(2)で求めた機能的特性に関する指標と(3)で求めた活性度に関する指標をグラフ上にプロットし、線形近似を行うことによって関連性を分析した。

3. 分析の結果

各施設の密度と活性度に関する指標の間には、商業施設密度と滞在時間、活性度にやや相関が見られた以外はほとんど相関が認められなかった。表-1より、来訪者数や活性度は休日においては商業施設面積と、平日においては文教・厚生施設面積と商業施設の面積に大きく依存していることがわかる。中心市街地面積とは活性度に関するどの指標とも相関がなく、さらに商業施設密度(ゾーン面積で除したものが)休日の活性度などとやや相関があることから、高密度に配置することが中心市街地の魅力向上につながるのではないかとと思われる。これらのことから、商業施設の規模と密度さえ充実し

キーワード：中心市街地、活性度

連絡先：〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台 79-5 TEL (045) 339-4039 FAX (045) 331-1707

ていれば、郊外センターに十分に
対抗できるということが言える。同時
に衰退してしまった古からの商店
街を復興させることは、来訪者の二
ーズを満たす商業施設の規模と密度
を確保することが難しいことから
大変困難であると考えられる。また
文教・厚生施設には学校や図書館
などが含まれるために、平日の活
性度との相関が高いものと想定さ
れる。また他の場所では代用でき
ない施設であることが多いため、商
業施設とうまく組み合わせて配置す
ることで活性度にかかなりの効果が期
待できる。

来訪者数比（休日/平日）は施設総延床面積率との
相関が認められた。これは、都市機能が充実し、かつ
高密度になると1回の来訪で目的を多く達成しやす
いために、週末のみの来訪者が多くなることを意味し
ている。また滞在時間割合では「30分超」が全く相関
がなかったのに対して、「1時間超」に関しては商業
施設をはじめとしてある程度の相関が見られた。

4.まとめと今後の課題

今回の研究では商業施設や文教・厚生施設と活性
度に相関があることを証明し、作成したモデル式によ
り、人口、周辺環境、商圈などの要因を考慮すること
なく、中心市街地特性から活性度を推計できるよう
になった。また本研究における中心市街地の定義方法、
中心市街地の機能的特性と活性度の指標の計測方
法がある程度有効であることが証明できた。

映画館やボーリング場をはじめとした娯楽・遊戯施
設、役所や郵便局をはじめとした官公庁施設も商業
施設や文教・厚生施設と同様に中心市街地の活性
度に大きな役割を果たしていることを期待していたの
だが、残念ながら今回の手法ではそのような結果は得られなかった。この原因としては、前者は相模原市において全体的
に充実性に欠けているために、それを目的で中心市街地に来訪する人が少ないこと、後者はその充実性を延床面積
では評価できないということが挙げられる。しかしこれらの施設が中心市街地活性化に無関係な施設であるとは思
えず、今後の課題としては、それらの施設に対してただ施設面積を用いるだけでなく、こういった施設が中心市街地
に存在しているかの内訳までも把握し、施設延床面積以外の指標で多様性を考慮しながら分析を行うことが重要であ
る。そうすることでより信頼性の高いモデル式を作成することができると考えられる。

謝辞：神奈川県都市情報システムデータ、相模原市商業実態調査データをそれぞれ快く使わせてくださった神奈川県都市
部の方々、相模原市道路部街路整備課の方々に厚く御礼申し上げます。

表 - 1 線形近似におけるR²比較

	来訪者数 休日	来訪者数 平日	来訪者数比 休日/平日	滞在時間 平均値	滞在時間 「30分超」 割合	滞在時間 「1時間超」 割合	活性度 祝日	活性度 平日
中心市街地面積	0.271	0.424	0.000	0.081	0.019	0.058	0.182	0.399
施設総延床面積	<u>0.728</u>	<u>0.729</u>	0.136	0.369	0.009	0.325	0.656	<u>0.859</u>
施設総延床面積率	0.598	0.233	<u>0.730</u>	0.690	0.215	<u>0.741</u>	0.684	0.357
官公庁施設面積	0.090	0.157	0.009	0.012	0.003	0.001	0.103	0.201
文教・厚生施設面積	0.435	0.638	0.002	0.086	0.019	0.061	0.318	0.639
業務施設面積	0.156	0.224	0.010	0.258	0.000	0.166	0.130	0.271
商業施設面積	<u>0.808</u>	0.552	0.435	0.625	0.104	0.613	<u>0.836</u>	<u>0.744</u>
娯楽・遊戯施設面積	0.311	0.322	0.060	0.180	0.034	0.137	0.323	0.468

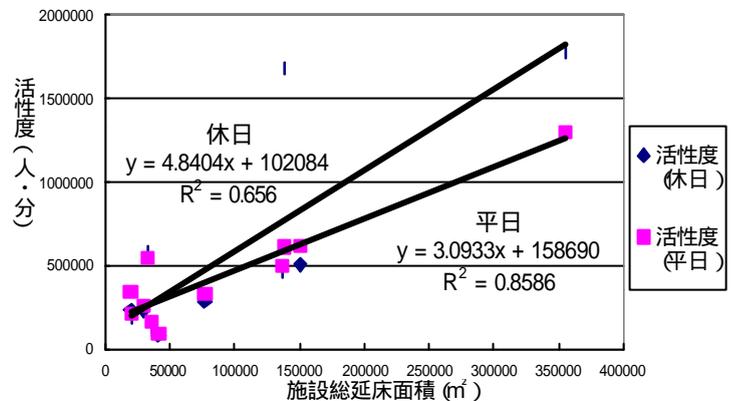


図 - 1 施設総延床面積と活性度の相関

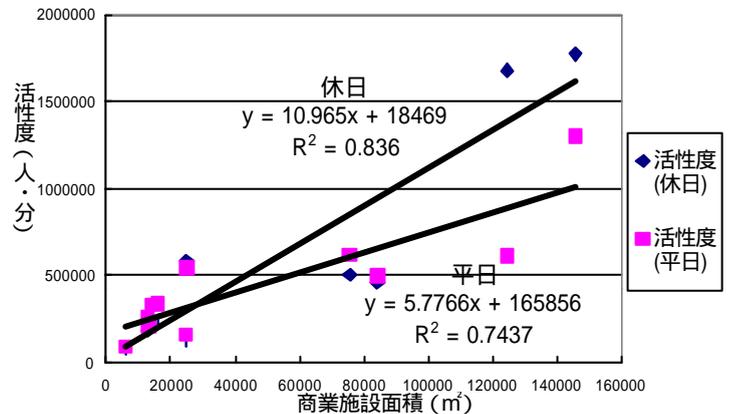


図 - 2 商業施設面積と活性度の相関

謝辞：神奈川県都市情報システムデータ、相模原市商業実態調査データをそれぞれ快く使わせてくださった神奈川県都市
部の方々、相模原市道路部街路整備課の方々に厚く御礼申し上げます。