

中心市街地における土地利用の変化に関する一考察

前橋工科大学大学院 ○学生会員 宮本 佳和
 本間建設 非会員 小野塚 允
 前橋工科大学 正会員 湯沢 昭

1. はじめに

近年、地方都市において中心市街地の衰退・空洞化は深刻な問題となっている。これまで中心市街地は新しい経済活動・文化活動を生み出し、地域社会の中心となるなど様々な面で地方都市の重要な役割を担ってきた。しかし、モータリゼーションの進展や道路交通網の整備に伴う消費者の生活圏の広域化、大規模商業施設の郊外への進出、中心市街地へのアクセス環境の劣化などの問題を背景に、歩行者の減少や商店街における空き店舗の増加をはじめとする商業構造の空洞化などが起きている。今後、中心市街地の活性化を図る上で空き店舗を無視することはできず、見通しのない駐車場の設置には問題があると言える。

そこで、本研究では群馬県前橋市を対象とし、土地利用という観点から中心市街地の空洞化問題の現状を把握することを目的とする。また、空き店舗・駐車場に注目し土地利用の変化について分析することにより、中心市街地における土地利用の将来予測を行う。

2. 前橋中心市街地と実態調査の概要

前橋中心市街地はTMO 構想指定区域でもあり、国道17号、50号、広瀬川に囲まれた面積約24haの市街地である（図-1）。中心市街地には9つの商店街通りがあり、中でも銀座一丁目通り、銀座二丁目通りはバストラジットモールが導入されている全国でも珍しい商店街通りである。

前橋中心市街地の土地利用状況を把握することを目的とし、平成15年10月に空き店舗、駐車場、空地の調査を行った。調査方法は実態調査および聞き取りによる調査、調査対象は中心市街地全域の空き店舗、駐車場、空地とした。本研究では空き店舗を「賃貸借可能・不可能に関係なく、使用されていない店舗」と定義する。

3. 土地利用の実態調査結果

図-1に実態調査の結果を地図にプロットした。この図から空き店舗、駐車場・駐輪場、空地が中心市街地全域に分布していることが分かる。空き店舗は全体で124店舗あり、

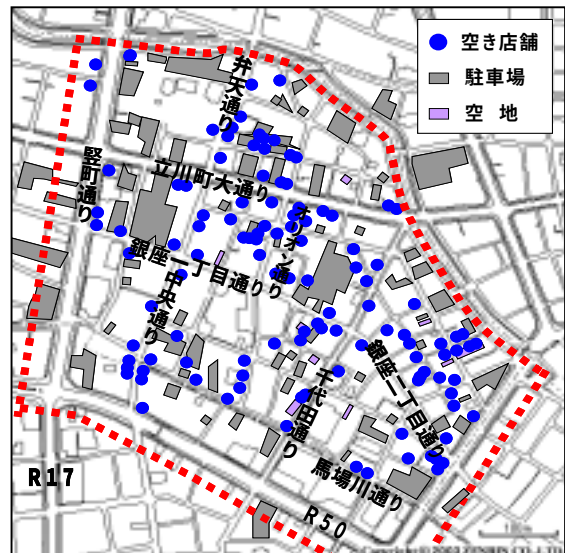


図-1 中心市街地内の空き店舗・駐車場・空地の分布

そのうち商店街の表通りに面している店舗は60店舗で全体の48.3%を占め、裏通りだけでなく表通りにおいても空き店舗が目立っていることを示している。

駐車場は全体で106ヶ所であり、その分布は中心市街地全域に広がっている。消費者が利用できる商店の専用駐車場、一般有料駐車場の数が全体の49.1%と約半数を占め、非常に数が多いことが分かる。また、その他の駐車場はそのほとんどが以前そこに何らかの建物があったことを予想させる、建物と建物の間にある駐車可能台数5台程度の小規模な駐車場であり、個人で所有していると考えられるものであった。

4. 中心市街地における土地利用の変化

(1) 土地利用の変化の分析概要

将来の中心市街地において商業施設、空き店舗、駐車場が占める割合を予測することを目的とし、今回の実態調査で明らかになった、空き店舗、駐車場、空地のデータと、平成元年・4・6・9・12・15年の住宅地図を用い、中心市街地における土地利用形態がどのように変化してきたのか分析を行った。この分析では、一つの建物を建物として捉えておらず一つの土地としている。これはある一つの店舗が分割されて複数の店舗になったり、逆に複数の店舗が一つの店舗になったりすることは決して少なくないからであ

キーワード：土地利用、市街地活性化

連絡先：前橋工科大学工学部建設工学科

〒371-0816 群馬県前橋市上佐鳥町460-1

TEL/FAX 027-265-7362

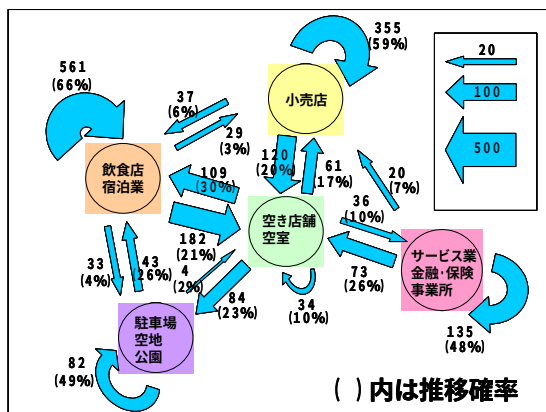


図-2 土地利用の変化パターン

り、本研究ではそのような店舗の変化を考慮し、最も細かく分割された状態での土地利用の変化を把握した。そのため、実際には1つの店舗であっても複数の土地として扱う場合があり、実際の店舗数とは異なっている。空き店舗、駐車場などについても同様である。

(2) 土地利用の変化パターン

土地利用の変化を分析するため土地利用形態として、①小売店、②飲食店・宿泊業、③金融・保険・その他事業所、④住宅、⑤空き店舗・空室、⑥駐車場・空地・公園、⑦不詳の7つの形態を設定した。まず、全ての変化を抽出し、変化のパターンに対応した推移マトリックスを作成した。このマトリックスから、平成元年から平成15年までの中心市街地における土地利用の変化パターンを求めた(図-2)。

空き店舗に変化したものとしては、飲食店・宿泊業から182件(21%)、金融・保険・その他事業所から73件(26%)、小売店から120件(20%)である。空き店舗からは109件(30%)が飲食店・宿泊業へ、61件(17%)が小売店へ変化しているものの、84件(23%)が駐車場になってしまい、駐車場になると82件(49%)が駐車場のまま残るという結果になった。また、飲食店・宿泊業だった土地は次も飲食業・宿泊業になる傾向にあり、新陳代謝が激しく15年間に何度も変化する傾向にある。

(3) 土地利用形態の将来予測

推移マトリックスより中心市街地の推移確率行列を作成した(表-1)。この推移確率行列と初期ベクトル(平成元年の実測値)から次式によって平成15年の予測値を求めた。

$$X^n = X^0 \cdot [P]^n$$

X^0 : 初期ベクトル

P : 推移確率行列

X^n : n 期の予測ベクトル

平成15年予測値と実測値を用い相関係数 r を求めたところ、 $r=0.987$ となり正合性が認められた。

表-1 推移確率行列

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
①小売店	0.590	0.061	0.042	0.040	0.199	0.047	0.022
②飲食店・宿泊業	0.034	0.655	0.025	0.020	0.212	0.039	0.016
③サービス・金融・保険、その他事業所	0.071	0.036	0.480	0.057	0.260	0.075	0.021
④住宅	0.088	0.088	0.022	0.509	0.197	0.083	0.013
⑤空き店舗・空室	0.170	0.304	0.100	0.075	0.095	0.234	0.022
⑥駐車場・空地・公園	0.072	0.259	0.133	0.018	0.024	0.494	0.000
⑦不詳	0.109	0.291	0.091	0.000	0.200	0.018	0.291

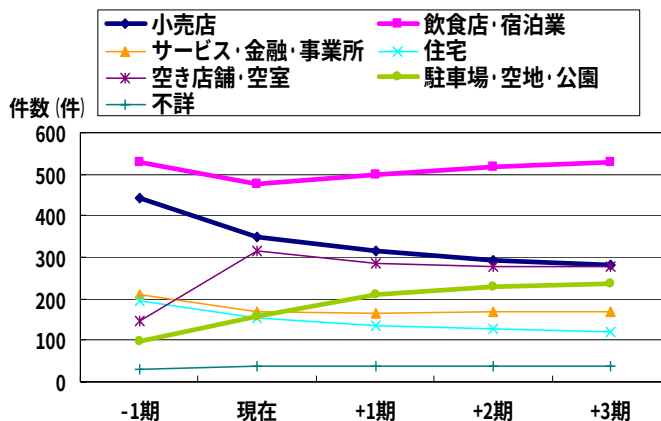


図-3 土地利用の将来予測

ろ、 $r=0.987$ となり正合性が認められた。よって今回の分析で明らかとなった推移確率を用いて、中心市街地全域の将来予測を行った。将来予測は15年を一期とし、平成15年現在から+3期まで行った。

図-3は中心市街地の将来予測を行った結果を示したものである。前橋中心市街地では、小売店、住宅件数が減少し飲食店・宿泊業、駐車場・空地・公園が増加すると予測された。-1期(平成元年)から現在までの変化と比べ、今後の変化は落ち着いてくるものの+1期(平成29年)には、飲食店・宿泊業は500件(全体の30%)を超え、駐車場・空地・公園は200件(12%)を超える。また、+3期には空き店舗は現在よりも40件減少するものの、駐車場は80件増加し利用されていない土地が増加すると考えられる。

5. おわりに

本研究の将来予測では、15年という長い期間を一期とし、土地利用の推移確率は変わらないという仮定のもとで行ったものであるが、社会経済は日々変化するものであり、推移確率が変わることは必至である。しかし、ここで中心市街地における何らかの対策をたてない限り、大幅な変化は期待できず、空き店舗や駐車場の増加問題は解決できない状況であると言える。

【参考文献】

- 1) 小野塚允, 湯沢昭: 土地利用の変化からみた中心市街地の現状と活性化のための課題, 土木学会関東支部第31回研究発表会概要集, CD-ROM, 2004.