

中心市街地活性化のための効率的土地利用・施設整備事業構想に関する方法論的研究

立命館大学工学部 正会員 春名 攻
住友林業株式会社 正会員 久米 達也
立命館大学大学院 学生員 櫻井 正博

1. はじめに

近年、特に地方都市部における中心市街地の衰退・空洞化が顕著になり、問題はより深刻化している。このため、中心市街地の地元商店街の再開発事業に関しても消費者ニーズや時代の流れに沿った開発の必要性が迫られている。そこで、変化する時代に対応し魅力ある都市を創出するために、市街地整備と商業活性化対策の一体的事業整備を行うことによって、個別ではできない機能の導入・更新、レベルの高いサービス環境、等々を実現する方法が、効率的・効果的に中心市街地活性化をめざす上で大変有効であると考えた。

本研究では、地方都市中心市街地活性化をめざし、当該地区に公園と商業施設を組み合わせた複合商業公園整備を提案するとともに、一体的事業推進計画案を検討することとした。さらに、計画案の実現化策として、地域住民がまちづくりに参加できる組織・運営システムの構築を行うことも目的とした。

つまり、商業集積地区において個別商店レベルの努力では解決が困難な問題への対応策として、個別商店の組織化・協調体制を組み込んだ運営システムの構築を行うこととした。さらに、一体的事業整備について整備効果・事業費用・事業収支計画の検討項目を一体的事業整備計画問題として定式化し、数学的手法を用いたモデルの構築を行い、中心市街地活性化をめざした土地利用・施設整備事業構想に関する方法論を論じることとした。また、一体的事業整備を推進させる方法として、土地の取得から整備、運営に至るまでの新しいシステムとして地域住民が主体となって地域づくりを行う組織の提案を行い、地域が主体となった組織を中間法人として法人化したマネジメントシステムの構築も行うこととした。

2. 地方都市中心市街地における現状

地方都市中心市街地の現状として、消費者の価値観の多様化に対して、商業店舗側が変化に対応できておらず、「商業・消費環境」が時代にマッチしていない場合が多い。また、大型店の郊外への立地や、モータリゼーションの進展等という「社会動向」の変化の対極に位置している。さらに、市街地地区としての「商業地区の社会基盤の陳腐化・老朽化」が交通渋滞の発

生や魅力不足・低下を招いている。そこで、変化する時代に対応し、魅力ある都市を創出するために、地域独自の力を活用し、他地域にはない先進的なまちづくりを、迅速かつ効率的・効果的に行う必要がある。

以上の他に、地方都市商店街の現状としては、店舗の老朽化や商品構成の不備等といったハード面と、経営者の高齢化や後継者不足による意欲の低下といったソフト面の両課題の複合・悪循環を生み、商店街全体の商業機能や活力の低下招いていると考える。この状況は、個別商店では対応が困難な大きな傾向である。そこで、個別商店の組織化・協調体制を組み込んだ新しい運営方法の検討を行うとともに、統合的なマネジメントシステムを構築し牽引していくという仕組みを構築することが必要であると考えた。

3. 複合商業公園施設開発を契機とした一体的事業整備計画案策定に関する検討

地方都市の中心市街地は、消費者ニーズ変化への対応の遅れが商店街の魅力低下を招き、多くの場合衰退してきている。地方都市の発展を考える上で、市内の各地域・地区に密接に関わり、地元住民や地場産業に大きな影響を持つ地元商店街の活性化を促進することが最も有効であると本研究では考えた。すなわち、草津駅東口地区を対象地とした駅前整備において、最も地元要望の強い公園施設とパティオ形式をはじめとする新しいタイプの商業施設整備を複合的に組み合わせた「複合商業公園整備構想」案を提案し、実証的計画分析を行うこととする。

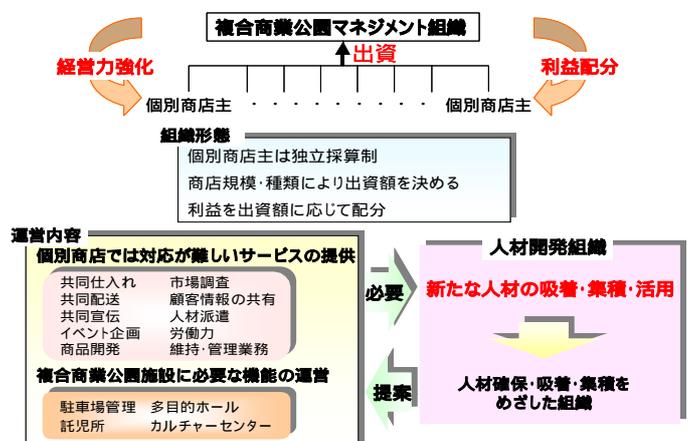


図-1 複合商業公園マネジメント組織の概要

キーワード 中心市街地活性化、地域参加、一体的整備

連絡先 〒525-8577 滋賀県草津市野路東 1-1-1 立命館大学理工学研究科 都市・地域計画研究室 TEL077-561-2736

つまり、他都市には見られないインパクトのある個性的な都市再開整備の実現するために、調査結果から導いた中心市街地区への住民の要望を高度に充足させる方策を採用することとし、それによって集客性を飛躍的に向上させる事をねらった。それが「複合商業公園構想」である。また、この複合商業公園構想に参画するに際しては、地元商店街のポテンシャルを最大限に発揮できる効果的方法となる組織体制・マネジメントシステムづくりが重要であると考えた。そこで、各店舗とその統合体に優れたサービス創造・提供体制実現をめざすポテンシャルを保有させようというものである。この複合商業公園マネジメントシステムを図 - 1 に示す。

4. 一体的事業整備計画モデル

本研究では、滋賀県草津市JR東口地区の一体的事業整備構想をとりあげ、構想計画モデルを「一体的事業整備計画モデル」とし定式化した。そのモデル概要を図 - 2 に示した。また、利用者算定モデルの定式化は図 - 3 に示した。なお、紙面の関係上、モデル分析の結果は発表時に示すこととする。

5. 中間法人制度を活用した地域組織による地域参加型まちづくりシステムの提案

今回、事業参加を想定している中間法人は、草津駅東口地区を活性化させることによって、「地域の生活環境・条件を向上させたい」という共通の利益を求める市民・企業」が参加する多分に非営利的性格を持つ法人である。つまり、まず、当該地区・都市機能を利用する市民・地域住民から基金を募って調達した資金で対象地の土地を取得し、「地元市民・企業という地域共有」の土地として中間法人名義で所有する。この為、土地は、地域共有の財産として地域の生活環境向上のために整備することができる。また、取得した土地を今回移転してくる複合商業公園マネジメント組織に賃貸することを考えた。法律上中間法人は利益を配当してはならない事になっているため利益追求を第1としなくてよいので、賃貸価格を低くすることができる。同時に、賃貸で得た利益を基金の償還にあてる事が可能である。

以上に加えて、中間法人の活動として図 - 1 で示した人材開発組織を運営することも可能であるので、この人材に市民・住民を割り当てられる。これによって、複合商業公園マネジメント組織は地域住民と連携が取れる形態が構成され、消費ニーズを具体的に把握することもできるので、より新しいビジネスアイデアを創出できる仕組みを持つこともできると考える。ここでは、中間法

人制度を活用した場合と活用しない場合を比較し、その導入効果も分析・検討した。

一体的事業整備計画モデル

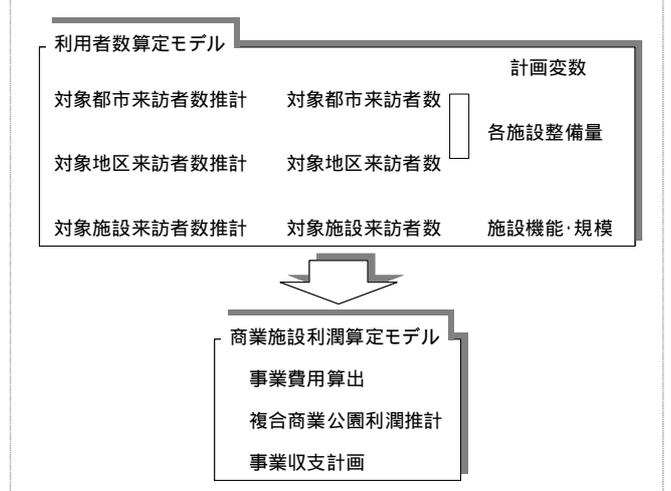


図 - 2 一体的事業整備計画モデル概念図

目的関数：地区総来訪者最大

$$Obj: V_0 \rightarrow \max$$

制約条件：整備量（総敷地面積）、民間投資額、公共投資額

Subto:

$$0 \leq \sum_i X_i \leq A$$

$$V_{ij} \geq pr \times V_{ij}(0)$$

$$C_{apk}^{con} = \sum_{i=0}^M PI_i + \sum_{i=L+1}^M C_i(X_i) \leq N$$

$$\sum_{i=L+1}^M T_i \geq M$$

$V_i^p(t)$: 都市の時期tにおけるi目的来訪者数
 O : 発生地数
 P_j : 発生地の人口
 $\alpha_i^s, \beta_i^s, \gamma_i^s, \delta_i^s$: 目的施設の重力モデルに関するパラメータ
 ES_{ik} : 都市内の地区k i目的施設の既存整備量
 d_j : 発生地jからの距離
 V_j^0 : 地区jのi目的施設の第一目的来訪者数
 U_{ij} : 地区jのi目的施設の効用
 P : 都市の中で選択できる地区数
 各地区の目的施設別効用
 $U_{ij} = \alpha_i^s \times (ES_{ij} + S_{ij}) + \beta_i^s \times \delta_{ij}$
 δ_i : 地区内対象施設に整備される各施設の種類
 S_{ij} : 地区内対象施設に整備される各施設の規模
 r : 来訪確率

(1) 対象都市目的来訪者数推計

$$V_i^p = \sum_{j=1}^O \left[\alpha_i^s \frac{(P_j)^{\beta_i^s} \times \left(\sum_{k=0}^P (ES_{ik} + S_{ik}) \right)^{\gamma_i^s}}{d_j^{\delta_i^s}} \right]$$

(2) 主目的施設来訪者数推計

$$V_j^0 = V_j^p \times \frac{\exp(U_{ij})}{\exp(\sum_{i=1}^P U_{ij})}$$

(3) 施設総利用者数推計

$$V_0 = r V_j^0 \exp(\sum_{i=1}^n U_{ij}(\delta_i + S_i))$$

図 - 3 利用者算定モデルの定式化

6. おわりに

本研究では、複合商業公園施設整備を契機とする一体的事業整備構想案の策定し、中間法人制度を活用した地域参加型まちづくりシステムの構築を行い、さらにその適応に関する有用性を示せたと考える。