

中心市街地における回遊性能の評価指標に関する提案

東洋大学 正会員 ○二宮 仁志

大日本コンサルタント株式会社 非会員 田中 杏樹

1. 背景と目的

中心市街地の活性化に関する法律の基に全国 233 都市において基本計画が策定され、うち約 9 割が歩行者の回遊性向上を目標に掲げるなど「回遊性」の重要性は高まっている。回遊性は、イベント開催等による回遊行動の動機付けなどソフトと、歩行空間や店舗や休憩場所などハードの影響を受ける。回遊性向上を図るためには、まずもって、当該地域の回遊性を規定するハードの性能を適切に評価することが重要といえる。回遊性のハード面の評価に関しては、調査・評価には相当の専門知識が必要とされるなど、容易に扱える評価指標は未だ十分に整備されていないといえる。また、回遊性の向上において、道路など公共空間の管理者をはじめ、ビルなど不動産オーナー、商店主や地域住民など多様なステークホルダー（市民）が協働することで、当該まちづくりが活発化し、中心市街地活性化に繋がっていくものと期待される。

本研究は、回遊性に影響を及ぼすハードを総合的に評価するとともに、専門知識のない市民が協働し活用可能な指標について提案することを目的とした。

2. 回遊性能の評価指標の検討

2-1. 回遊性能の評価

本研究では、回遊行動に影響を与えるまちのハード面に着目した点から「回遊性能」と称し、「人が初動目的を超える付加価値を求めて渡り歩くための街の基盤整備能力」と定義した。

回遊に影響を及ぼす項目として①起点、②終点、③商業環境、④歩行環境、⑤歩行促進・抑止、⑥滞留場所の 6 項目が提唱されている。①起点および②終点は初動目的に大きく関与する項目であり、本研究の回遊性能の定義に反する。また、必ずしも、街路環境の質が高くなくとも歩行者軸として十分機能するものと考え、①起点、②終点、④歩行環境を除外した。また、③商業環境は「歩行促進」と「歩行抑止」に細分化し、表-1(左列)のとおり 4 要素を評価項目に設定した。

表-1 評価項目と評価指標

項目(要素)	評価指標
商業環境	路面店数密度
歩行促進	ガラスファサード店数密度
歩行抑止	非商業系視覚情報出現前面積率
滞留場所	カフェカバー率

2-2. 評価指標の提案

前節で検討した 4 つの評価項目毎に次の条件を満たす指標について提案した。その結果を表-1 に示す。

a) 商業環境

店舗が連たんしていると立ち寄り・通過回数が多くなるなど、商業施設配置は回遊に影響を与える¹⁾。

b) 歩行促進

外来者は、店舗と街路との間の空間に陳列された商品などの視覚情報に強く惹きつけられる。ガラスファサード等は商業店舗の内部情報が外部へ溢れ出すことから回遊促進に繋がる視覚情報を提供する²⁾。

c) 歩行抑止

外来者は、店舗の連続性の途切れ等の商業視覚情報の減少、住宅や空き地等の非商業系視覚情報(図-2)の出現により、魅力的エリアに辿り着く前に引き返す特性がある³⁾。引き返し行動が発生せず回遊できる範囲を「非商業系視覚情報出現前面積」とした。

d) 滞留場所

カフェなど滞留場所は、回遊の誘発効果を高める傾向があるとされる³⁾。



図-2 非商業系視覚情報（イメージ）

キーワード: 回遊性能, 評価指標, 中心市街地活性化
連絡先: 〒350-8585 埼玉県川越市鯨井 2100
理工学部都市環境デザイン学科 TEL 049-239-1425

表-2 評価指標の計測結果

	川越市	鶴ヶ島市
路面店数密度	1.5	1.3
ガラスファサード店数密度	0.6	0.4
非商業系視覚情報出現前面積率	26.1	14.9
カフェカバー率	28.0	3.3

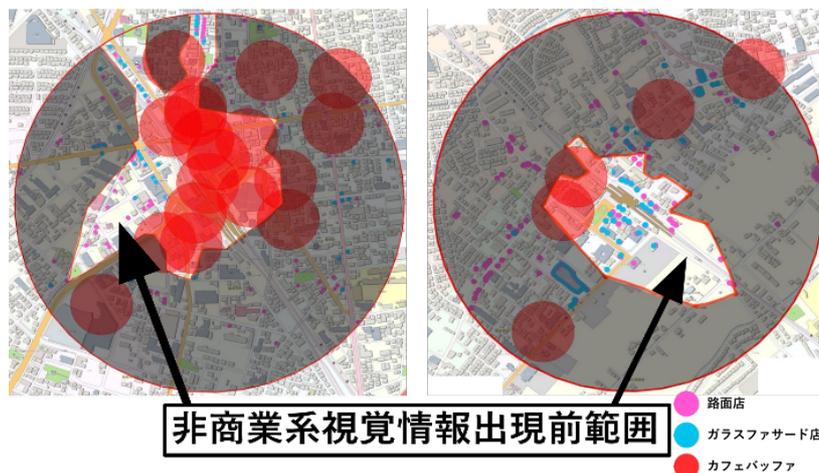


図-3 川越市と鶴ヶ島市における回遊性能の比較結果

3. 事例研究による評価指標の適用

埼玉県内において、回遊性が高いと思われる都市として「川越市」を、相対的に低いと思われる都市の1つとして「鶴ヶ島市」を選定し、事例研究を試みた。

川越市ならびに鶴ヶ島市において、評価指標による調査・測定結果を表-2に示す。路面店数密度およびガラスファサード店数密度については、大きな差違は認められなかった。一方、非商業系視覚情報出現前面積率とカフェカバー率が、共に大きく異なる結果となった。鶴ヶ島市は、川越市に比べ、歩行抑止を促す場所が多く存在するとともに、滞留場所が少ない構造特性にあることが示された。

川越市と鶴ヶ島市における回遊性能(4指標)の比較結果を図-3に可視化する。川越市の中心市街地は、路面店やガラスファサード店が多く分布しているクリアモール(川越新富町商店街と川越サンロード商店街の統一名称)が非商業系視覚情報出現前範囲に含まれており、外来者は引き返し行動をとらずモール内で回遊が誘発される。一方、鶴ヶ島市は、路面店やガラスファサード店が多く分布している鶴ヶ島駅通りが非商業系視覚情報出現前範囲に含まれず、外来者は、鶴ヶ島駅通りを回遊せずに引き返し行動をとる可能性が高くなる。その結果、両市における回遊性能は大きく異なり、中心市街地の回遊特性、ひいては、賑わい・地域経済等に影響を及ぼすと思われる。

非商業系視覚情報出現前範囲外や路面店(ガラスファサード)やカフェ等の滞留場所が少ない地域において回遊促進型イベントを行っても、ハード的限界から期待する回遊促進効果が見込めない可能性は高いといえる。予め非商業系視覚情報出現前面積率の向上や滞留場所を確保するなど、回遊性能の向上

を図ることで、イベントなどソフト対策の効果を高めることが重要と考えられる。

4. 結論

本研究では、回遊性に影響を及ぼすハードを「回遊性能」と称し、その評価手法について提案を試みた。回遊性能は、4つの要素で評価可能とし、要素毎に評価指標を設定して定量的に調査計測・視覚化を可能とした。評価指標の設定においては、非商業系視覚情報出現前面積を計測し、その範囲を図示することで、回遊を抑制する要素「歩行抑止」を視覚化する手法を提案したほか、路面店数密度、ガラスファサード店数密度、カフェカバー率など、専門知識によらず市民が協働して調査できる指標を設定・評価可能とした。

川越市と鶴ヶ島市における事例研究を通じて、回遊性能の相違を定量的に比較・評価できることを確認した。評価結果は、当該地域における回遊性能に関する課題を示しており、改善方策の検討に際し有益な情報提供を可能にするなど、本評価手法・指標の有用性について、一定程度確認できたものと思われる。

【参考文献】

- 1)高橋弘明ほか:商業集積地における来訪者の回遊行動と店舗数密度の関係についての研究,都市計画系論文集, No.40-3, 649-654, 2005.
- 2)末繁雄一・両角光男:都市空間における来訪者の回遊行動を誘発・抑止する視覚情報の分析,日本建築学会都市計画系集,第614号,191-197,2007.
- 3)斎藤参郎・梶井昌邦・中嶋貴昭・五十嵐寧史・木口知之:消費者行動アプローチによる都心カフェの経済効果の計測,福岡大学経済学論叢,pp.435-458,2008.