

都市の基礎指標に基づく地方都市中心市街地衰退の比較分析*

A comparative analysis on declined downtown in local cities using fundamental urban indices*

榎本拓真**・中村文彦***・岡村敏之****・矢部努*****

By Takuma ENOMOTO**・Fumihiko NAKAMURA***・Toshiyuki OKAMURA****and Tsutomu YABE*****

1. はじめに

近年、我が国の地方都市において、中心市街地での商業機能の低下、業務機能の低下、人口の郊外流出など中心市街地の衰退が大きな問題となっている。これは、著しいモータリゼーションの進展や大型商業施設をはじめとする各種都市機能の郊外流出など、複数の原因が考えられ、それらは複雑に絡まりあっている。中心市街地が衰退することで引き起こされる問題として、中心市街地の経済損失はもちろん、モータリゼーションの進展に伴う環境負荷の増大、アメニティの損失なども懸念され、中心市街地の活性化が急がれている。

これに対して、各自治体では、まちづくり三法、特に平成10年に施行された「中心市街地活性化法」を軸に、中心市街地の活性化に取り組んでいる。平成17年5月31日現在で629の市町村が国に基本計画を提出していることから分かるように、各自治体の関心も非常に高まっている。しかし、衰退をどのような現象として捉えるのか、原因は何なのかという議論が十分ではなく、活性化のための施策が対症療法的なものに偏っているように感じられる。今後、中心市街地の活性化のためには、対症療法的な短期的な施策だけではなく、なぜ中心市街地が衰退しているのか、その原因を明らかにし、長期的に持続可能な都市を目指して取り組んでいかなければならないだろう。

また、研究分野では、都市政策、都市交通戦略、海外事例など幅広い分野で研究が進んでおり、単都市を対象とした施設立地や交通施設整備、施策評価に関する研究

も多い。それに加えて、各都市によって、衰退の度合いやメカニズムに違いがある中心市街地衰退の問題について、複数の都市の比較分析をおこなっている研究が十分ではないように思われる。そして、それらは単都市を対象にしているだけでは十分に理解できず、複数の都市を比較し分析することも必要であるように考えられる。

そこで、本研究では、「中心市街地が衰退しやすい都市と衰退しにくい都市では、それらの基礎指標に大きな違いがある」という視点から、各都市の基礎指標と中心市街地の衰退の関係を複数都市の比較分析により明らかにすることで、中心市街地衰退の原因の一端を解明し、今後の中心市街地活性化や施策策定に役立つ知見を得ることを目的とする。

本研究では、まず、我が国の地方都市における中心市街地の現状を整理、把握するために、各種統計データを用いて中心市街地の現状分析を行い、次に、都市の基礎指標と衰退指標を設定し、複数都市の比較分析を行い、中心市街地衰退について一考察をおこなう。

2. 地方都市における中心市街地の現状

我が国の地方都市の中心市街地を取り巻く現状として各都市の差が明確となる人口・商業に関する指標を取り上げ、比較分析を行う。都市の選定にあたっては、大都市圏からの影響を受けない独立した都市として、以下の2点を条件とし全39都市を選定した。

●人口20万人以上の都市および県庁所在都市

●首都圏、京阪神、政令指定都市以外の都市

また、以下の分析で用いる各都市の「中心市街地」の設定にあたっては、国の基本方針などをふまえ各自治体が中心市街地活性化の方針や目的・事業などを記述し国に提出した基本計画の中で設定している中心市街地と同じ区域を採用した。なお上記の基本計画における各自治体の中心市街地設定の際の条件は以下の通りである¹⁾。

●相当数の小売商業者や都市機能が集積し、市町村の中心としての役割を果たしていること

●土地利用、商業活動等の状況・動向からみて、機能的な都市活動の確保や経済活力の維持に支障を生じ、又は生じるおそれがあること

* キーワーズ：都市計画、地域計画、中心市街地活性化

** 学生員、横浜国立大学大学院環境情報学府

(〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台79-5

TEL/FAX 045-339-4039 E-mail d05hb052@ynu.ac.jp)

*** 正会員、工博、横浜国立大学大学院環境情報研究院

(〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台79-5

TEL/FAX 045-339-4032 E-mail nakamura@cvg.ynu.ac.jp)

**** 正会員、博(工)、横浜国立大学大学院工学研究院

(〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台79-5

TEL/FAX 045-339-4033 E-mail oakmaura@cvg.ynu.ac.jp)

***** 正会員、修(工)、横浜国立大学大学院環境情報研究院

(〒240-8501 横浜市保土ヶ谷区常盤台79-5

TEL/FAX 045-339-4031 E-mail yabe@cvg.ynu.ac.jp)

- 中心市街地における事業の一体的推進が、当該市町村及びその周辺地域の発展に有効かつ適切であると認められること

(1) 各都市の人口増減と高齢化の現状比較

図-1に中心市街地内と中心市街地外の人口の増減について、人口増加値という指標を用いて示す。図-2には、比較可能な25都市のデータセットを用いて、中心市街地と市全域との高齢化率の比較を示す。

人口増加値については、単位年あたりの平均増加割合と定義し、2時点の国勢調査データもしくは住民基本台帳データを基に算出している。また、高齢化率についても同様のデータを用いて算出している。

図-1から、選定都市の多くが、中心市街地の人口が減少し、一方で中心市街地外の人口が増えている「スプロール型」であることが分かる。また、図-2から分かるように中心市街地の高齢化率は、市全域のものよりも高くなっており、中心市街地の高齢化が相対的に進行していることが分かる。これらのことから、多くの地方都市で、人口の郊外流失の進行とともに、中心市街地の高齢化が市全域よりも進行していることがうかがえる。

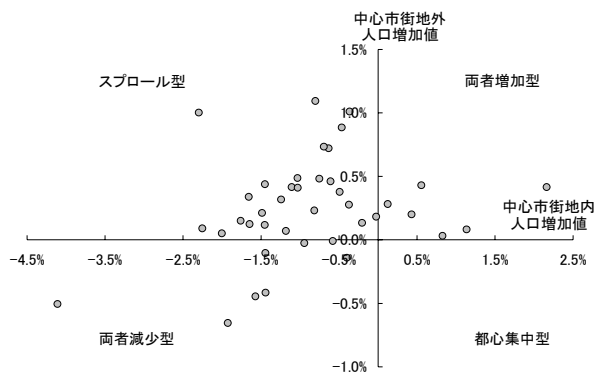


図-1 地方都市での人口の減少状況

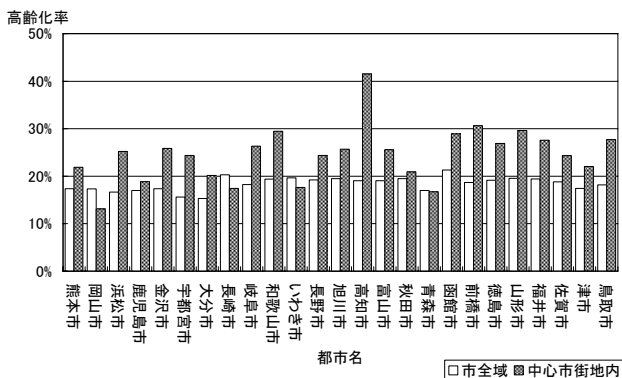


図-2 高齢化率の比較

(2) 各都市の中心市街地の商業の現状比較

図-3に、年間販売額増加値を用いた年間販売額増減の中心市街地と中心市街地以外との比較を示す。また、

図-4に、小売店舗数増加値を用いた小売店舗数増減の中心市街地と中心市街地以外との比較を示す。なお、年間販売額増加値、小売店舗増加値は、人口増加値と同様に単位年あたりの増加割合と定義した。値の算出については、平成9年、平成11年、平成13年の商業統計データの2時点のデータを用いて行っている。また、いずれの場合も比較可能なデータセットを用いたために、図-3では19都市、図-4では10都市の比較となっている。

図-3、図-4から分かるように、昨今の経済状況を考慮しても、年間販売額の減少、小売店舗の減少が市全域に比べて大きい都市が多く、大部分の都市において中心市街地の商業機能が低下していることがうかがえる。

また、松江市、福山市では、逆の傾向を示している。松山市の場合は、中心市街地内に山陰最大級のショッピングセンターがあること、福山市の場合は、他の都市よりも中心市街地に商業施設が集積していることなどが理由として考えられる。しかし、用いたデータは平成13年のものが最新であるので、それ以降年間販売額が減少している可能性もある。

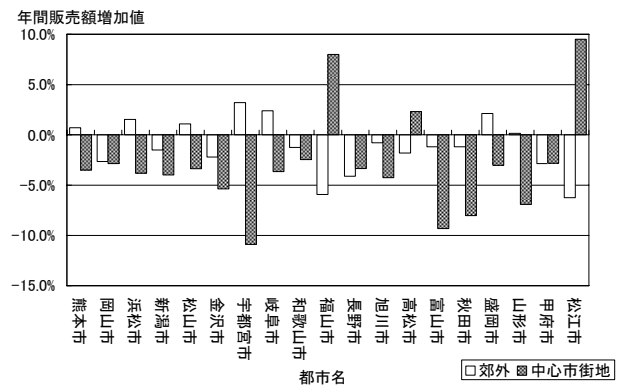


図-3 年間販売額増加値の比較

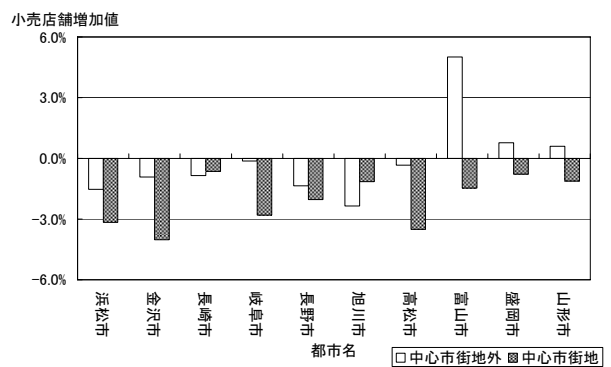


図-4 小売店舗数増加値の比較

3. 中心市街地衰退要因の分析

中心市街地の衰退要因と都市の基礎指標との関係を、重回帰分析を用いて明らかにする。

分析の対象とする都市は、大都市圏から独立した地方都市を対象とし、県庁舎、市庁舎の移転の影響を排除

するなどの条件を揃えるため、以下の3条件によって全29都市を選定する。また、各都市の中心市街地については、2章と同様に各自治体が定めた区域を採用した。

- 県庁所在都市
- 県庁舎、市庁舎の移転が10年以内でない都市
- 首都圏、京阪神、政令指定都市以外の都市

(1) 中心市街地衰退の評価指標の設定

中心市街地衰退を表す指標として次の指標を用いる。

① 歩行者増加値

この指標は、中心市街地内の主要商店街における単位年あたり平均歩行者増加割合と定義し、各都市で計測された、歩行者交通量の2時点のデータ¹⁾を用いて算出している。この指標を用いることで中心市街地の歩行者の増減の度合いが表現できる。すなわち、中心市街地の求心力の低下や中心市街地のにぎわいの低下、中心市街地への来訪者の増減の一端を表わせる可能性がある。

② 人口増加値

2章で用いたものと同じ指標である。この指標を用いることで、中心市街地人口の減少の度合いが表現できる。すなわち、人口衰退を表す指標と言える。

③ 相対地価下落率

この指標は、公示地価データ²⁾を用いて、中心市街地内商業地地価下落率と全域商業地地価下落率との差によって算出する。中心市街地内商業地地価下落率は、基準点の変更などにより平均地価の算出が不可能であるために、中心市街地内商業地地価最高値基準点における最高時点から平成12年までの単位年あたりの平均下落率とする。全域商業地地価下落率は、平成6年から平成12年までの市全域平均商業地地価の単位年あたりの平均下落率とする。市全域と中心市街地との地価下落近似直線の傾きの差を取ることで、地価という視点から見た中心市街地衰退の度合いが表現できる。中心市街地内商業地地価の下落が全域商業地平均地価の下落よりも激しい都市では、中心市街地への商業、業務の立地需要が少なく、中心市街地の商業・業務面でのポテンシャルの低下が著しいと考えることができる。すなわち、相対地価下落率という指標を設定することで、中心市街地の商業・業務ポテンシャルの低下の度合いを表現できる。

(2) 説明変数の設定

都市の様相や現状を表し、各都市で違いが見られるような基礎指標を設定する。各指標を表-1に示す。戦災復興事業は、すでに完結した市街地整備事業であり、整備区域も都市の中に馴染んでいると考えられるので、戦災復興の有無、面積については、各都市の都市開発の差異を表す指標として設定する。

また、ここでは、施設立地についてコンパクト性と

いう指標を独自に設定する。森畑ら³⁾は、公共施設、特に官公庁の郊外への新設、移転が、その周辺の商業機能の成長を促進していることを明らかにしている。本研究では都心の施設立地のコンパクト性を示す指標として「コンパクト性」指標を定義する。中心市街地内にあるJRの中心駅と県庁舎、市庁舎の3点を含む最小の円の面積の値を全29都市の値を用いて標準化した標準化変量を、この指標として用いている。この値は、小さければよりコンパクトな施設配置を表す。図-5に例を示す。盛岡市は、円面積2.0km²でありコンパクト性は-0.32となる。また自治体が設定した中心市街地面積は4.0km²である。

表-1 説明変数一覧

都市の様相を表す指標		説明変数
都市	歴史的背景	城下町(ダミー)
	都市立地	内陸都市、海側都市(ダミー)
	施設立地	コンパクト性
交通	道路網	戦災復興の有無、戦災復興面積
	交通結節点	新幹線駅有無
	都市内回遊モード	路面電車、コミュニティバス有無
	駐車場	中心市街地内絶対数、中心市街地内密度
都市の現状を表す指標		説明変数
人口	中心市街地内人口	中心市街地内人口密度、増加割合
	中心市街地外人口	中心市街地外人口密度、増加割合
	高齢人口	高齢化率
	産業	各産業従業者割合
地価		商業地地価下落率

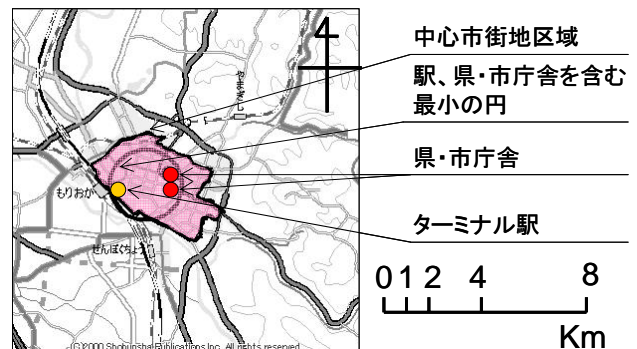


図-5 コンパクト性指標例(盛岡市)

(3) 分析結果と考察

重回帰分析で得られた結果を表-2に示す。

表-2 重回帰分析結果

目的変数	歩行者増加値(%/年)		中心市街地内人口増加値(%/年)		相対地価下落率(%/年)	
	非標準化係数	標準化係数	非標準化係数	標準化係数	非標準化係数	標準化係数
定数	-0.09 *	-	0.02 *	-	0.16 ***	-
歩行者増加値(%/年)	-	-	0.08 ***	0.73	-	-
中心市街地内人口増加値(%/年)	3.14 *	0.33	-	-	-	-
中心市街地内人口密度(千人/ha)	0.43 *	0.29	-	-	-0.46 *	-0.31
郊外人口密度(千人/ha)	-	-	-0.71 **	-0.47	-	-
コミュニティバスの有無(ダミー)	-0.09 ***	-0.41	0.01 *	0.40	-0.07 *	-0.30
路面電車の有無(ダミー)	-	-	0.01 **	0.50	-	-
中心市街地内駐車場密度(個/ha)	0.58 *	0.28	-	-	-	-
戦災復興面積(km ²)	-0.02 *	-0.32	0.00 *	-0.38	-	-
戦災復興の有無(ダミー)	-	-	-	-	0.07 *	0.33
コンパクト性	-	-	-	-	0.04 **	0.38
新幹線駅の有無(ダミー)	0.07 *	0.31	-	-	-	-
第1次産業従業者割合(%)	-	-	-0.38 **	-0.49	-	-
海側都市(ダミー)	-	-	0.01	0.25	-	-
R ²	0.65		0.70		0.50	

有意水準 ***:1% **:.5% *:10%

①歩行者増加値

中心市街地の人口密度が高く、人口の減少が相対的に小さい都市で、歩行者交通量が減少しにくいということがうかがえる。これは、中心市街地内の居住者が日常買物行動で主要商店街を訪れるため、歩行者の減少に歯止めがかかるのではないかと考えられる。

また、コミュニティバスが運行していることが、歩行者増加値に負の影響を与えている。これは、コミュニティバスが中心市街地の求心力を低下させるのではなく、コミュニティバスが中心市街地内の回遊補助モードとなっているため、人が歩く必要性が他の都市と比べて低くなっているためだと考えられる。

②人口増加値

歩行者増加値の考察で述べたように、人口増加値は歩行者増加値と密接に関係していることがうかがえる。これにより、中心市街地の主要商店街へ中心市街地内居住者が貢献している可能性があると考えられる。また、路面電車、コミュニティバスが運行している都市では、中心市街地の人口が減少しにくい傾向がうかがえる。これにより、公共交通の整備水準向上が中心市街地への居住促進に寄与する可能性があるということが考えられる。

また、戦災復興の面積が大きい都市では、中心市街地の人口減少が大きい。これは、戦災復興によって優良な中心市街地が形成されたため、バブル期に地価が高騰したことなどが原因として考えられる。

③相対地価下落率

コンパクト性指標が大きく、JR中心駅、県・市庁舎の立地がコンパクトにまとまっていない都市では、県・市庁舎の郊外化に伴い、商業・業務の立地ポテンシャルが広範囲に分散され、中心市街地の立地ポテンシャルが相対的に大きく低下していることが考察できる。また、戦災復興の有無が、相対地価下落率に対して負に効いているのは、戦災復興によって広幅員道路、大街区を持つ優良な中心市街地が形成され、バブル期に、他の都市よりも地価が高騰したことなどが原因として考えられる。

また、中心市街地の人口密度が高い都市では、中心市街地の地価の下落が相対的に低いことがうかがえる。これは、そのような都市は、中心市街地に人が居住しているため、居住者の生活から生まれる需要を満たす商業施設などの諸施設が立地し、中心市街地を市場とした立地競争が起こるために地価の下落が抑えられているのではないかと考えられる。

4. おわりに

(1) 結論と課題

中心市街地内の人口密度が高い都市、中心市街地内の人口減少が相対的に少ない都市、中心市街地内の公共

交通モードが多い都市、そして主要な公共施設配置が相対的にコンパクトな都市では、比較的他の都市よりも衰退しにくい傾向があることが明らかとなった。一方で、戦災復興に関する基礎指標は、いずれの衰退指標に対しても負の影響を与えている。これは、広幅員道路の整備によって、その沿道に大型商業施設の立地を招いてしまったことや先に述べたように優良な中心市街地が整備されたことで、バブル期に地価が高騰してしまったことなどが原因として考えられるが、検証には至らなかった。また、中心市街地の衰退を表す指標は、今回設定した3指標だけではなく、他にも多数存在する。それらの指標に対しても同様に分析を進めることが今後の課題である。

(2) 中心市街地活性化施策への提言

上記の結論を踏まえて、平成15年2月に中心市街地活性化推進室が行った調査を(図-6)みると、商業施設や公共施設整備などの各種都市機能の強化や中心市街地の魅力増進などに施策の内容が偏っており、今回設定した衰退指標において、中心市街地の衰退を食い止める結果が得られた中心市街地内居住と中心市街地内の公共交通整備に関する施策が、非常に少ないことが分かる。

今後、中心市街地での施設整備や魅力増進といった中心市街地衰退の影響に直接対応するような施策ばかりではなく、今回の分析において効果の期待できる結果が得られた都市の基礎指標に着目し、中心市街地での活動を支え、活動そのものの基礎となるような中心市街地内の居住促進施策や中心市街地での人々の行動、移動を支える公共交通の整備に関する施策により注目することが重要であると考えられる。

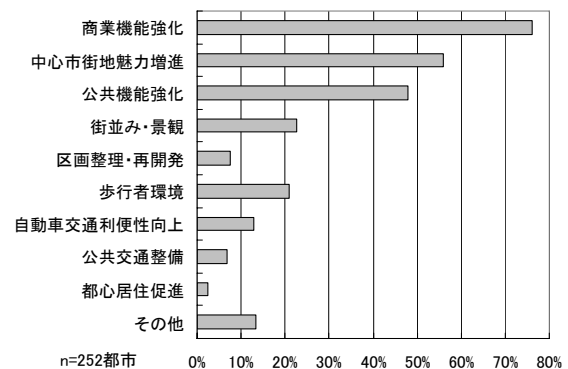


図-6 各自治体の中心市街地活性化施策の内訳

参考文献

- 1) 中心市街地活性化推進室IP：
<http://chushinshigaichi-go.jp/>
- 2) 森畑和之・室町泰徳・原田昇・太田勝敏：「公共施設の移転・新設による中心商業地への影響と考察」、土木計画学研究・講演集No.23-1、pp. 487-490、2000
- 3) 国土交通省ホームページ：<http://www.mlit.go.jp/>
- 4) 各市役所IP