

公民の役割分担・連携による中心市街地活性化戦略*

Downtown area management by complementary public-private partnership *

眞鍋靖司**・池尻育民***・土井健司****

By Yasushi Manabe**・Ikutami Ikejiri***・Kenji Doi****

1. はじめに

高松市では、これまで香川県及び四国の広域拠点都市としての役割と責任を果たせるよう、地域特性を活かした魅力ある都市づくりを進めてきた。その中でも、中心市街地は、平成11年3月に旧中心市街地活性化基本計画を策定し、総合的に活性化を図ってきた。

しかしながら、車利用重視という消費者の購買行動の変化や郊外大型店の出店・機能強化により、商業活力は一定水準を維持しているものの、近年低下傾向にあり、また中心市街地の居住人口も減少を続けている。

高松市にとって、中心市街地は、多くの人々が集まる大切な場所であり、中央通り沿いには企業の支社等が集積し、その西側には行政機関や文化施設が集積するほか、通りの東側には中央商店街が形成され、戦後、市では「マチへ行く」と言えば、これら中心部へ行くという意味があるほど、市民の心の拠り所となっている。

そのため、コンパクトなまちづくりなど社会環境変化に基づく新たな責務等も考慮しつつ、これまでの成果をいかして更なる都市機能強化や賑わい創出につながるよう、活性化の取組を発展・強化する必要が生じており、新たに高松市中心市街地活性化基本計画¹⁾(以下、本計画とする)を策定した。

本稿では、まず、市民アンケート調査の結果に基づき、公民連携の観点から中心市街地の活性化に求められる要件を整理する。また、それらを踏まえ、公民の役割分担あるいは戦略的補完の考え方と具体的方策を示す。

2. 高松市中心市街地活性化に求められる要件

中心市街地を活性化させるには、市民の価値観に即した魅力の向上策を講じることが効果的である。ここで

*キーワードズ：中心市街地、公民連携、エリアマネジメント

**正員、株式会社建設技術研究所（大阪府大阪市中央区大手前1-2-15、TEL06-6944-7780、E-mail:manabe@ctie.co.jp）

***非会員、高松市産業部

（香川県高松市番町1-8-15、TEL087-839-2411）

****正員、工博、香川大学工学部安全システム建設工学科
（香川県高松市林町2217-20、TEL087-864-2165）

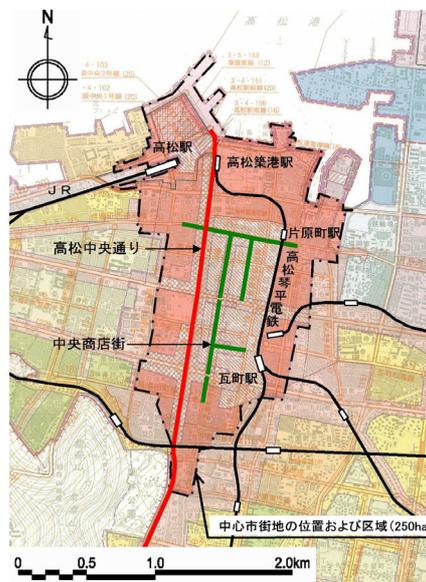


図-1 高松市の中心市街地の区域

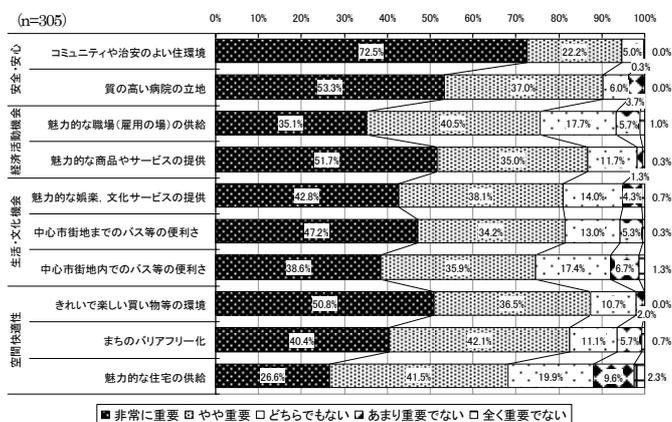


図-2 市民が住み、訪れたいくなるための要件(中活計画調査)

いう価値観とは、市民生活の質を構成する要素の重みであるが、本計画策定時に行ったアンケート調査によれば、市民は中心市街地に住み、訪れたいくなるために重要なこととして、「コミュニティや治安のよい住環境」「質の高い病院の立地」「魅力的な商品やサービスの提供」「きれいで楽しい買い物等の環境」等を重視していた。

これを生活の質(以下、QoLとする)要素との関連で見ると、概ね重要度は「安全・安心>経済活動機会>生活・文化機会>空間快適性」の順番となっており、基本的な要求ほど高い重要度を示していることがわかった。

表-1 中心市街地の魅力度への影響要因

	推定値	t値	
定数項	-0.488	-3.52	
年齢階層	0.024	1.37	
賑わい	魅力的な店	0.140	3.81
	豊富な品揃え	0.156	3.46
	雰囲気良さ	0.113	2.54
	滞在時間の長さ	0.224	5.06
	営業時間の適切さ	0.104	2.65
回遊	公共交通の利便性	0.073	2.19
	多様な施設の近接性	0.132	3.73
重相関係数R	0.749		
調整済R2	0.551		
サンプル数	444		

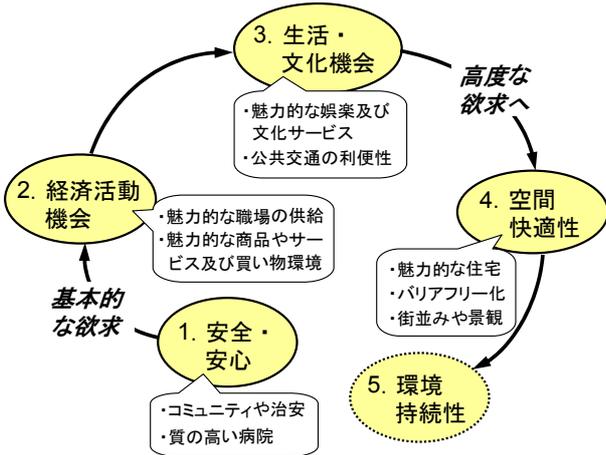


図-3 中心市街地のキーファクターとQoL要素

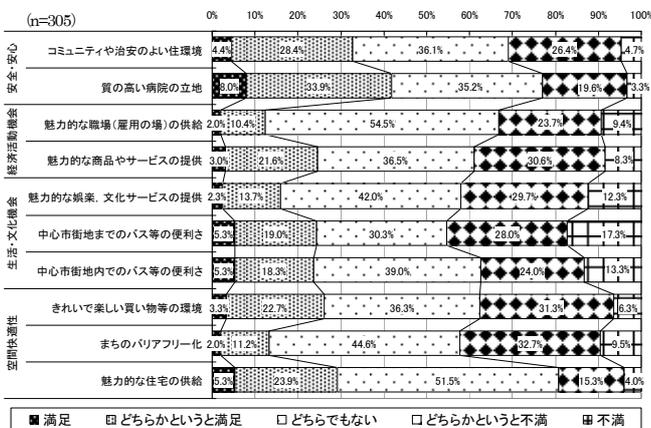


図-4 市民の中心市街地の現状への満足度

これらの魅力について考えると、高松市の場合、現在でも中心市街地に相当公共公益機能が集積しており、市民が特に重視する病院では、県立中央病院や赤十字病院等の公共・民間による医療施設が立地し、満足度が高い医療サービスを提供している。また、住環境では、場所毎で多少の差があるものの、地域住民等により良好なコミュニティが形成されており、また、便利であることなどから、市民の評価は高く、近年、地価下落等を背景に、民間主体によるマンション開発の動きが活発化している。

しかし、重要度が高いとされた「魅力的な商品やサービスの提供」をはじめ、「魅力的な娯楽、文化サービスの提供」「バス等の便利さ」「きれいで楽しい買い物等の環境」「まちのバリアフリー化」は、市民の満足度が高くなく、不満度が高い。

これをQoL要素との関連で見ると、基本的要求である安全・安心は概ね充足しつつあり、市民の欲求はより高度な経済活動機会や生活・文化機会、空間快適性へと移りつつあることがわかった。

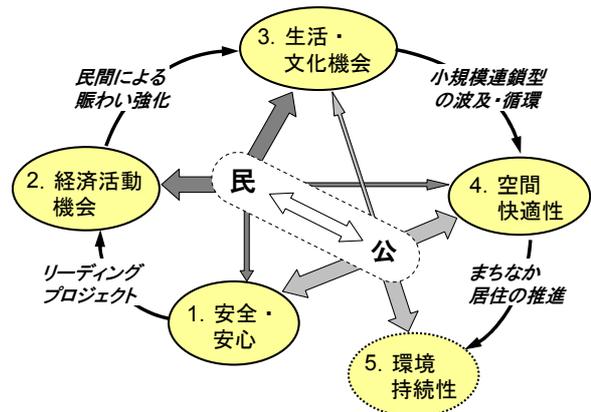


図-5 QoL要素の公民の役割分担

3. 高松市中心市街地エリアマネジメントで目指す姿

市はこれまでも各種の活性化策を講じてきたが、中心市街地に対する市民満足度を高めるためには、活性化の取組が相乗効果を生み、止まることなく他の活性化要素に働きかけるようになることが望まれる。そのためには、適切なマネジメントが必要であり、特に以下の点に留意して、活性化の取組を進めることとした。

(1) 活性化の成果が波及・循環する仕組みを強める

近年、弱まりつつあるが、中心市街地には今なお多様な都市機能が密に集積し、住む人には便利で、商業者等には身近に多くの顧客がいる魅力的な環境が、相互依存で形成されている。また、中心市街地には多くの人が訪れてくるが、その来街手段となる「公共交通」と中心市街地内の「商業サービス」は、来街頻度や公共交通の利用者数という点で相互依存関係があり、どちらかが活力を得ることはもう一方を活性化させる大きな助けとなる。

そこで、行政は、中心市街地の魅力を構成する各主体に対する活性化の取組を働きかけ、その効果が他の要素に波及・循環する仕組みの維持・強化を支援して、相乗的な中心市街地の魅力強化・活性化に取り組む。

(2) 小規模連鎖型で次第に効果を高める

これまでの一般的な活性化の取組は、話題性も含め、大きな効果の獲得を目指し、規模の大きなものを追求しがちであった。しかし、インパクトは大きいものの、効果も一時にピークを迎えることが多いため、持続的な活性化に必ずしも効果的ではないとも考えられる。

現在、中心市街地では、商業再開をはじめ、文化関連のイベントや教室など、にぎわいを高める多様な取組が行われている。今後、活性化の波及・循環をエネルギーとした持続可能な活性化が進むことを狙い、行政は積極的に、たとえ小規模でも、連鎖型で活性化を進める多様な取組を促進する。

4. 公民の役割分担・連携による中心市街地活性化戦略

(1) 中心市街地の魅力度を向上させる要因

中心市街地を活性化させるには、市民等にとっての魅力度を向上させる必要がある。そこで、平成18年7月に実施された県政世論調査から、高松市中心市街地の魅力度に関する影響要因を整理した。

高松都市圏の市民のみを対象とした中心市街地の総合的な満足度と、それを構成する各要因の要因別満足度との関係を表す重回帰式のパラメータ推定値とt値を見ると、「賑わい」に関わる要素の中では、滞在時間の長さが最も大きな説明力を有している。次いで、「回遊性」に関わる様々な公共施設への近接性が高い説明力を有し、公共交通の利便性も有意な説明力がある。

(2) 公民の役割分担・連携による活性化戦略

中心市街地の魅力度を改善できる取組が必要になるが、その主体は、行政などの公的主体と商業者をはじめとする民間主体に大きく分けられる。これをQoL要素との関連で整理すると、図-5のようになる。すなわち、民の担うべき主な領域は、経済活動機会を生み出すリーディングプロジェクト及び生活文化機会の充実に資する賑わいづくりである。一方、公の役割は、安全・安心に代表されるシビルミニマムの確保及び経済ベースでは省かれがちな高次欲求実現への後押しである。

本計画では、民間主体である高松丸亀町商店街が、滞在時間の長さの改善に資する「テナントミックスによる商業・サービスの質的向上」（経済活動機会の改善）を実現する再開発事業等の実施を考えていたこともあり、それを活性化のリーディングプロジェクトとして位置づけ、実現を確実なものにするために、行政はまずそれを手厚く支援することとした。

また、中心市街地の持続性ある活性化を図るためには、リーディングプロジェクトが成功するだけでは不十

分である。それにより生み出された活性化効果がそこだけにとどまらずに、中心市街地全体へと広く波及していくことが求められる。

そこで、それを可能とする活性化策が必要とされており、図-6に示す中心市街地活性化に関する基本的方針を定めた上で、リーディングプロジェクトに引き続き、以下に示す回遊性向上策に、公民の役割分担・連携で取り組むこととした。

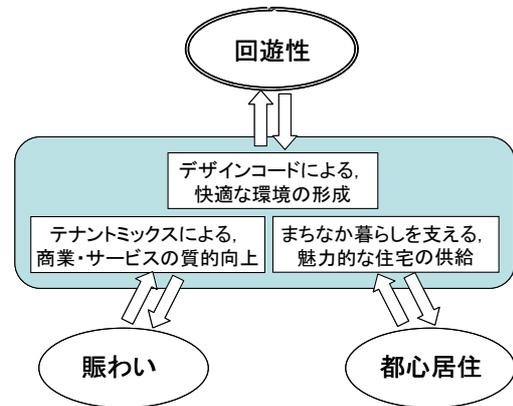


図-6 中心市街地活性化に関する基本的方針

■公民の役割分担・連携で取り組む回遊性の向上策

〔多様な施設の近接性改善に資すること〕

- ・民間主体の商店街によるファサード整備や通りの整備、協議会による広場等の魅力空間づくり
- ・行政による歩行空間整備やバリアフリー整備など

〔公共交通の利便性向上に資すること〕

- ・鉄道会社のICカードを用いた商店街店舗での決済など
- ・行政による中心市街地へのアクセス道路整備など

(3) 中心市街地活性化に定住が持つ意味

魅力度への影響分析から「賑わい」、「回遊性」に着目した施策の重要性が確認されたが、これに加え、基本的方針で掲げた残る一つの柱、「都心居住」が中心市街地の活性化にどのような意味を持つかを、「賑わい-回遊-都心居住」の因果関係を分析することによって考察した。

高松都市圏の市民のみを対象とした中心市街地の各活性化要素間の関係を表す重回帰式のパラメータ推定値とt値を見ると、都心居住志向に最も強い影響を及ぼすのは「回遊性」であり、次いで「個人属性」、「商業魅力」の順となっていた。

このことから、商業的な賑わいや魅力以上に、様々な公共施設への近接性や公共交通の利便性に代表される回遊性は、都心居住促進を図る上で重要な要因と考えられる。また、個人属性については、加齢に伴い都心居住の志向が高いという傾向が見られた（50歳代、60歳代前半において顕著）。

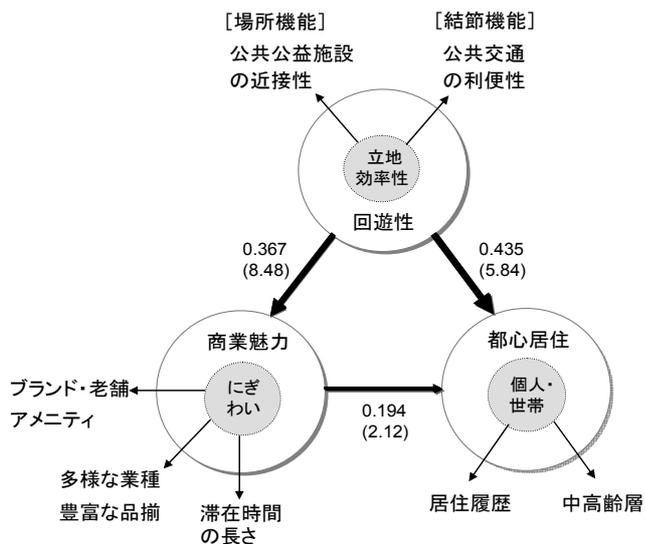


図-7 因果関係の分析結果

(4) 高松市中心市街地活性化のコンセプト

上記の分析結果から、中心市街地の活性化には、何より回遊性の向上が重要であった。また、魅力度を向上させる様々な要因が相互に関係するため、それぞれを向上させる取組は相乗的に効果を現すことも確認できた。そのため、高松市では、

豊かな暮らしの循環に惹かれて、人が集うまち
 コミュニティと行政が連携したエリアマネジメントにより、連鎖型で再生が進む、
— にぎわい・回遊性のあるまちづくりを目指して —

を中心市街地活性化のコンセプトとして掲げ、段階的・戦略的に活性化（QoLの向上）を図ることとした。

5. おわりに

今回の計画では、市民から中心市街地活性化に求められる要因に対して、改善する取組を公民の役割分担・連携により、段階的・戦略的に実施することで、中心市街地の魅力度を高め、持続的な活性化に繋げることを狙いとしている。平成18年12月にリーディングプロジェクトとして位置づけた民間再開発による店舗が一部開店し、賑わいが周辺に波及するなど、現在のところ着実に効果が上がりつつある。また一方で、段階的な活性化を図っているため、その周辺と比較的離れた場所では、活性化効果が得られる時期に差が出ることも明らかとなった。

このことを踏まえ、中心市街地で本計画を通しての公民の役割分担・連携により活性化に取り組むことの有効性と、今後の課題について以下に述べる。

(1) 地元の主体的な活性化推進意識の醸成

中心市街地に対して、市が段階的・戦略的な活性化を図ることを明確にしたことで、行政に対する過度の依

存がなくなり、地域の活性化に対する主体意識が高まっている。すなわち、本計画では、地域の主体的な活性化の取組をリーディングプロジェクトとして位置づけたことで、自ら取組を行うエリアと行わないエリアとでは、活性化効果が得られる順番が異なることも認識されるようになり、自ら取り組む必要性を強く感じたことも、地域の主体的な活性化推進意識を高めたと考えられる。

(2) 魅力を高め合うまちづくりへの展開

本論文の分析においても、活性化の様々な取組が相乗的に効果を生み出すことが確認できた。行政による基盤整備や公共公益機能の充実が、より多くの人を中心市街地内に住みたくさせ、増えた都心居住者が商業上の重要な顧客になるなど、地域の各主体が中心市街地の魅力を高め合う重要な役割を担っている。

中心市街地内には、商業や居住だけでなく、医療・福祉、教育、文化などの都市福利、交通事業者など様々な活性化に係わる主体があり、相互に関わりを強めることで、より魅力を高め合えるまちづくりへの展開が期待できる。なお、現在、行政が子育て支援など公共公益機能の強化による回遊性の向上策等を進めているが、それは大きな第一歩だと考えられる。

(3) 今後の課題

基本計画に位置づけた事業の推進・促進等を通じた中心市街地活性化の進行管理が必要である。それは、位置づけた取組が確実に実行されているかにとどまらず、フォローアップ調査を通して計画策定時に意図した効果がきちんと出ているかについても把握を行い、必要であれば柔軟に計画を見直し、より適切な活性化施策へとつなげることが求められる。

また、今回位置づけた活性化施策のうちいくつかは、その実施が活性化に役立つものの、新たなまちづくり上の対応を必要とするものを含んでいる。例えば、商業等集客施設の整備・機能充実に伴う交通混雑の発生や、都市型住宅整備に伴う地域コミュニティレベルでの居住環境変化など、新たな課題も生み出すと考えられる。

そのため、段階的・戦略的な中心市街地の活性化（QoLの向上）過程において、引き続き魅力に影響を与える要素の抽出や要素間が持つ相関についての把握に努め、更なる中心市街地の魅力向上に活かすことが重要となる。「コンパクトで賑わいあふれるまちづくり」を目指し、今後のエリアマネジメントに対する充実した取組が必要とされており、公民の役割分担・連携でのまちづくりの活性化が望まれる。

参考文献

- 1)高松市中心市街地活性化基本計画