

地方都市中心市街地の再生 -従業員数の面からの検討-

山口 景¹・中村 隆司²

¹学生会員 東京都市大学大学院 工学研究科都市工学専攻 (〒158-8557 東京都世田谷区玉堤一丁目28-1)

E-mail:g1281719@tcu.ac.jp

²正会員 東京都市大学准教授 工学部都市工学科 (〒158-8557 東京都世田谷区玉堤一丁目28-1)

E-mail:tnakamur@tcu.ac.jp

近年日本の多くの地方都市においてモータリゼーションの進行や都市機能の郊外化等の影響により、中心市街地の衰退が進み、大きな課題となっており、この点について商業機能や街中居住の面から分析が進められてきた。しかし、中心市街地は、歴史的に多様な機能が集積し就業地としての側面も重要である。

そこで本研究では、経済センサスから中心市街地及び都市全体における産業別の従業員数等のデータを用いて、中心市街地の現状を明らかにした。事業所数では多くの都市の中心市街地で減少が見られたが、従業員数の視点から中心市街地の現状を見てみると、中心市街地への回帰とも言える状況が生じてきており、こうした状況を明確にした上で地方都市の中心市街地の再生の課題と方策を明らかにする事を目的としている。

Key Words : Local City, CBD, Employee , Urban Regeneration

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

地方都市における中心市街地は地域の顔であり、人や物が行き交い、その都市における中枢機能を果たしていたが、近年日本の多くの地方都市では、モータリゼーションの進行等によって中心市街地の衰退が顕著になってきている。この点に関しては、特に商業機能の衰退とその再生、街中居住の実現の側面から取り上げられてきており、実態分析としても、近年の中心市街地では人口回帰現象が見られるが、商業に関しては一般的に機能の低下が見られるとされる¹⁾。

しかし、中心市街地は、歴史的に就業の場として重要な役割を担ってきた。中心市街地の再生を図る為には、就業の場として見ていくことが欠かせないと言える。

そこで本研究では、地方都市を対象を絞り、従業員の面から中心市街地の現状とその課題について検討することを通じて、地方都市の中心市街地の再生の課題と方策を明らかにすることを目的としている。

(2) 研究概要

就業の場として中心市街地の分析を進めるにあたってまず事業所数に着目して分析を行ったが、全国的な傾向と同じく、研究対象都市の多くで事業所数の減少を確認出来た²⁾。そこで、従業員数に着目し、中心市街地の現状を分析した。

研究対象都市については、①中心市街地活性化基本計画が認定されている、②当該市の人口が10～40万人である事、③大都市圏以外とし、この3つの条件を満たす都市は全部で34都市あった(表-1)。次に、この34都市の中心市街地の範囲を各自治体の中心市街地活性化基本計画より確認した。その上で、平成18年度及び平成21年度の経済センサスの町丁字データを基に、事業所全体と10産業別の従業員数を算出し、各都市の中心市街地及び都市全体における「従業員数全体の増減数」「産業別の従業員増減数」「事業所全体での従業員増減率」を算出・分析した上で、各都市中心市街地の産業別従業員数の構成の類似性とその産業構成の違いと従業員数の動向との関係を分析する為、クラスター分析によるグループ分けを行って「各グループの特徴」を求め、これらから近年の中心市街地の従業員数の動向について分析を行った。

2. 従業者データの分析結果

(1) 事業所全体における従業者の動向

まず、34 都市における事業所全体での平成 18 年度及び平成 21 年度の中心市街地及び都市全体での「従業者数」「増減数」「都市全体における中心市街地の割合」を算出し、その結果を表-1 に示す。

都市全体では全ての従業者数が 3 年間で増加し、中心市街地でも 20 都市で従業者数の増加が見られた。全国的に見ても、従業者数はこの間に約 7.2% の増加であるので、この傾向に沿った結果となった。しかし、都市全体における中心市街地の割合は必ずしも全ての都市で増加しているという訳ではなく、増加が見られたのは 12 都市のみであった。ただし、都市全体における中心市街地の割合が減少している都市でも大きな減少は見られず、ごく小さな減少に留まっており、従業者数の分布という面から見ると中心市街地の比重が近年顕著に下がっているわけではなく、人口同様に中心市街地への回帰とも言える兆候が見られる²⁾。

(2) 各都市における各産業の増減数

次に、研究対象の 34 都市における「10 産業の増減数」と「各都市の全産業の従業者増減率」を算出し、その結果を図-2 に示す。

中心市街地における全体の従業者増減率は 20 都市で増加が見られ、「金融業、保険業」「不動産業」「医療、福祉」は多くの都市で増加し、「卸売業、小売業」「複合サービス業」では多くの都市で減少していた。

また、従業者数の増加・減少共に顕著な都市では、「サービス業(他に分類されないもの)」における従業者数が大きく変化していた。特に、「サービス業(他に分類されないもの)」の従業者数が大きく増加していた和歌山市は、全体の従業者の増減率が 2 位であり、逆に「サービス業(他に分類されないもの)」の従業者数が大きく減少していた掛川市は、全従業者数増減率が最下位であった。

このことから、「サービス業(他に分類されないもの)」が中心市街地における就業の面において大きな役割を持っている事が考えられる。

(3) クラスター分析による各グループの動向

次に、研究対象の 34 都市の従業者数のデータを用いて産業別従業者数からクラスター分析を行い、34 都市を 5 つのグループに分けた(表-3)。その上で、平成 18 年度及び平成 21 年度における各グループでの 10 産業の「従業者構成比の平均」を算出した。その結果を図-4、図-5 に示す。

表-1 34都市における従業者数（事業所全体）

都市	年度	中心市街地		都市全体		中心市街地/都市全体
		従業者数	増減数	従業者数	増減数	
小樽市	H18	14,147	116	59,903	418	0.236
	H21	14,263		60,321		0.236
帯広市	H18	17,194	1,801	82,552	5,526	0.208
	H21	18,995		88,078		0.216
青森市	H18	14,304	282	139,195	6,173	0.103
	H21	14,586		145,368		0.100
弘前市	H18	10,950	368	80,881	7,776	0.135
	H21	11,318		88,657		0.128
八戸市	H18	8,693	494	110,601	10,616	0.079
	H21	9,187		121,217		0.076
盛岡市	H18	48,514	-1,413	158,123	7,549	0.307
	H21	47,101		165,672		0.284
石巻市	H18	6,078	-664	71,400	112	0.085
	H21	5,414		71,512		0.076
山形市	H18	18,697	361	134,893	5,591	0.139
	H21	19,058		140,484		0.136
鶴岡市	H18	5,474	-639	63,475	2,108	0.086
	H21	4,835		65,583		0.074
福島市	H18	28,010	-979	142,420	7,215	0.197
	H21	27,031		149,635		0.181
甲府市	H18	5,171	-130	116,060	1,707	0.045
	H21	5,041		117,767		0.043
長岡市	H18	15,319	-1,264	145,412	1,243	0.105
	H21	14,055		146,655		0.096
上越市	H18	6,194	-930	97,194	4,383	0.064
	H21	5,264		101,577		0.052
高岡市	H18	10,970	576	93,292	593	0.118
	H21	11,546		93,885		0.123
福井市	H18	18,871	1,828	157,702	9,475	0.120
	H21	20,699		167,177		0.124
長野市	H18	9,910	1,615	189,471	16,122	0.052
	H21	11,525		205,593		0.056
上田市	H18	6,089	129	77,843	940	0.078
	H21	6,218		78,783		0.079
飯田市	H18	8,712	-331	54,394	2,056	0.160
	H21	8,381		56,450		0.148
沼津市	H18	21,588	-113	118,963	2,628	0.181
	H21	21,475		121,591		0.177
掛川市	H18	4,333	-1,341	59,356	459	0.073
	H21	2,992		59,815		0.050
藤枝市	H18	7,117	-358	54,145	7,518	0.131
	H21	6,759		61,663		0.110
和歌山市	H18	14,514	2,560	157,094	26,696	0.092
	H21	17,074		183,790		0.093
鳥取市	H18	16,891	1,564	95,987	3,140	0.176
	H21	18,455		99,127		0.186
米子市	H18	14,816	1,329	70,896	5,183	0.209
	H21	16,145		76,079		0.212
松江市	H18	24,697	1,728	98,722	5,230	0.250
	H21	26,425		103,952		0.254
山口市	H18	5,161	-549	94,951	648	0.054
	H21	4,612		95,599		0.048
下関市	H18	17,473	943	120,069	4,812	0.146
	H21	18,416		124,881		0.147
西条市	H18	5,758	217	46,074	2,067	0.125
	H21	5,975		48,141		0.124
久留米市	H18	10,860	516	137,556	4,334	0.079
	H21	11,376		141,890		0.080
唐津市	H18	5,877	169	50,436	2,592	0.117
	H21	6,046		53,028		0.114
諫早市	H18	7,309	-168	63,861	898	0.114
	H21	7,141		64,759		0.110
八代市	H18	5,034	119	54,149	1,918	0.093
	H21	5,153		56,067		0.092
別府市	H18	5,837	1,476	52,222	3,197	0.112
	H21	7,313		55,419		0.132
沖縄市	H18	9,284	-844	48,990	390	0.190
	H21	8,440		49,380		0.171

(着色箇所は増加を示す)

表-3 クラスタ分析によるグループ分け

グループ1	グループ2	グループ3	グループ4	グループ5
帯広市	小樽市	上越市	青森市	山口市
弘前市	石巻市	長野市	福島市	八代市
八戸市	甲府市	沼津市	福井市	
盛岡市	長岡市	掛川市	和歌山市	
山形市	高岡市	藤枝市	松江市	
鶴岡市	上田市	諫早市		
飯田市	久留米市			
鳥取市	別府市			
米子市				
下関市				
西条市				
唐津市				
沖縄市				

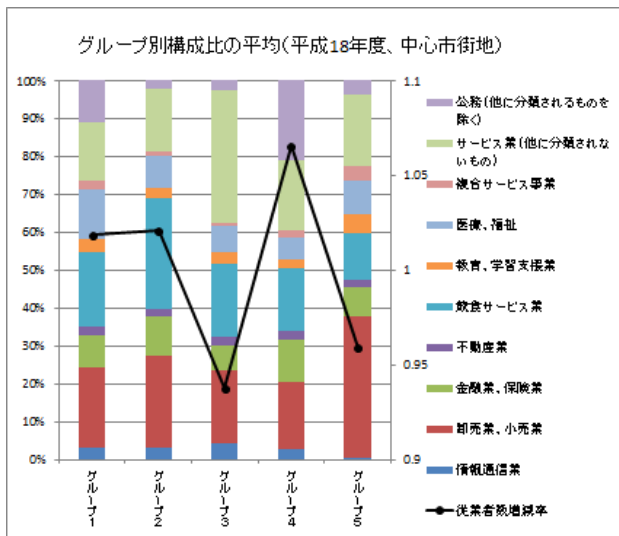


図-4 グループ別構成比の平均（平成 18 年度）

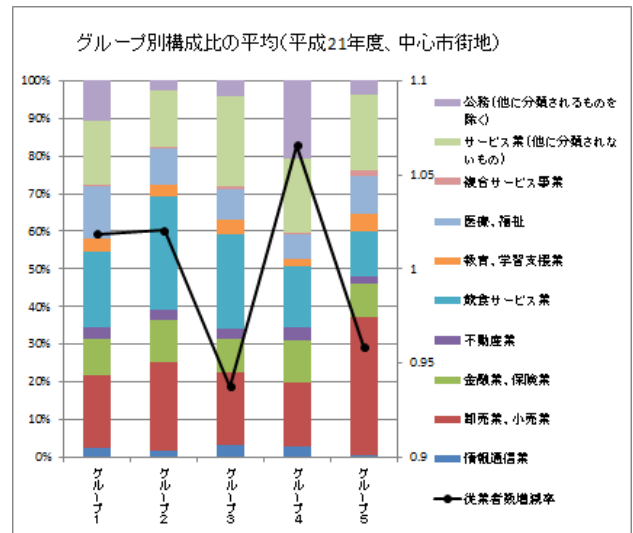


図-5 グループ別構成比の平均（平成 21 年度）

各グループの特徴として、グループ 2 は「飲食サービス業」、グループ 3 は「サービス業(他に分類されないもの)」、グループ 4 は「公務(他に分類されるものを除く)」、グループ 5 は「卸売業、小売業」が他グループに比べ大きな割合を占め、グループ 1 は他グループに比べて特筆すべき産業は無いが、全体的にバランスが取れた産業構成を持っている結果となった。

しかし、平成 18 年度において「サービス業(他に分類されないもの)」の割合が大きいグループ 3 は、平成 21 年度では他グループに比べて従業者数が大きく減少し、「サービス業(他に分類されないもの)」の構成比の差も小さくなっていた。グループ 3 の都市を個別に見て

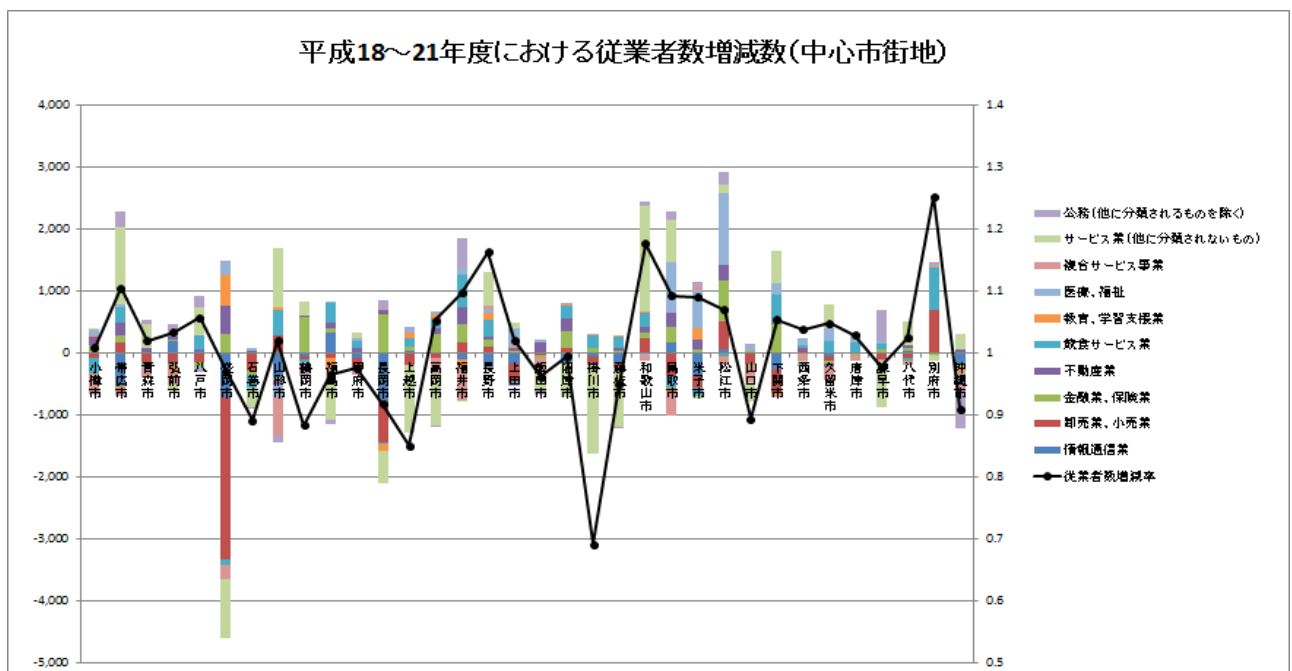


図-2 平成 18~21 年度における従業者数増減数（中心市街地）

も、長野以外の都市は「サービス業(他に分類されないもの)」が減少しており、全産業従業者の増減率も減少している。また、増減率が最も高いグループ 4 は、「公務(他に分類されないもの)」の従業者数が減少しているが、他グループに比べてその割合が大きい点に特徴があり、その要因として、グループ 4 に属する都市が全て県庁所在地である事が考えられる。

3. 中心市街地の従業者の動向と活性化方策

以上の結果から、多くの都市で中心市街地での従業者の増加が見られた。先行研究において中心市街地における人口回帰現象が見られた都市で従業者数も増加している事から、人口回帰と関係している事が考えられる。また全従業者増減率及び従業者の増加が顕著な都市では、「サービス業(他に分類されないもの)」が大きく増加していた。

そこで、全従業者増減率及び「サービス業(他に分類されないもの)」の従業者の増加が特に大きかった帯広市、長野市、和歌山市の3都市について、このような結果となった要因を明らかにする為、これら3都市が平成21年度までに行った中心市街地活性化に向けて取り組んだ事業を確認した。

帯広市では、市内中心部の空きビルを市民ギャラリーに作り替え、中心市街地に点在する関連施設との連携で新たな人の流れ作り、回遊性向上に寄与している。長野市は、空きビルを利用し、街中に不足していた子育て支援施設、高齢者交流施設等の公益施設と食品スーパーを融合した「もんぜんぶら座」という複合施設を作っている。和歌山市でも、空きビルを商業機能だけでなく中心商業地に無かった様々な機能を有する複合施設に再生している。

以上から、これら3都市は、中心市街地の空きビルを利用して街中に不足していた機能を付与する施設を作り、周辺施設との相乗効果によって活性化を図った事が共通していた。特に、長野市及び和歌山市では本研究の分析対象時期に従業者数だけでなく事業所数の増加も見られ、これは集客性を見込める単純な商業施設だけでなく複合施設を導入する等、個別機能だけでなく複合的な対策を行っている事が有益であったと考えられる⁴⁾。また、全従業者数の増加だけでなく、「サービス業(他に分類されないもの)」における従業者の大きな増加に関しても、これら3都市が行った事業が大きく起因していると考えられる。

4. まとめ

中心市街地の重要な要素である従業者に着目し、地方都市における中心市街地の現状について分析した。従業者数は、都市全体では全ての都市で増加が見られ、これはこの分析対象期間(平成18~21年)の全国的な動向と同様であるが、中心市街地でも多くの都市で増加が見られ、全都市に対する割合も増加している都市もかなりあり、この調査で対象としたような地方の中心的な都市では、従業者の側面でも中心市街地への回帰とも言える兆候が見られる。

各都市における10産業別の増減数では、増加・減少が顕著な都市では共に「サービス業(他に分類されないもの)」が大きく変化しており、「サービス業(他に分類されないもの)」の従業者が増加している都市では全従業者の増減率も他都市に比べて大きく増加していた。

従業者の産業構成が類似性をクラスター分析によって分けた分析においても、研究対象時期に「サービス業(他に分類されないもの)」が大きく減少した都市群は、全従業者の増減率も大きく減少している事から「サービス業(他に分類されないもの)」が中心市街地において大きな役割を持っている事が考えられる。特に、全従業者数増減率及び「サービス業(他に分類されないもの)」の増加が大きかった帯広市、長野市、和歌山市では、「サービス業(他に分類されないもの)」の立地に影響を与えると考えられる商業機能といった個別機能だけでなく複合的な機能と呼び込む事業を行っていた。また、近年中心市街地での人口回帰現象が見られる事から、これに起因している面も考えられる。

今後は、具体的な事業の実施と事業所の立地との関係等更なるケーススタディを行う事で、中心市街地の再生に向けた方策を明らかにしていく。

参考文献

- 1) 畠山美紗子、中村隆司；中心市街地の再生—商業機能の面からの検討、土木学会第66回年次学術講演会IV—289, 2011
- 2) 前田元史、中村隆司；地方都市における中心市街地の近年の人口回帰の実態、土木学会第66回年次学術講演会IV—288, 2011
- 3) 横森豊雄・久場清弘・長坂泰之、失敗に学ぶ中心市街地活性化、学芸出版社、2008
- 4) 西脇隆俊、再生！日本の都市—OECD 対日都市政策報告—、ぎょうせい、2001

(?)